

# 益阳市城市规划管理技术规定

(2019年修订)

益阳市自然资源和规划局

2019年7月1日

# 益阳市人民政府

---

益政函〔2019〕77号



## 益阳市人民政府

### 关于《益阳市城市规划管理技术规定（2019年修订）》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于批复〈益阳市城市规划管理技术规定（2019年修订）〉的请示》（益资规〔2019〕28号）收悉。现批复如下：

一、原则同意《益阳市城市规划管理技术规定（2019年修订）》（以下简称《规定》）。

二、《规定》实施要深入贯彻党的十九大和十九届三中全会精神，有效提升规划的科学性与战略性。强化《规定》对各类城市规划的指导约束作用，为城市规划建设提供重要的技术支撑。

三、要结合相关法律法规和规范的变化做好《规定》条款的定期更新，个别更新条款以你局行文确定。

四、指导区县（市）及时修订完善地方相关规定，规范城市

---

规划管理和实施。



---

益阳市人民政府办公室

2019年7月1日印发

## 益阳市城市规划管理技术规定（2019年修订）

主    编：贺国伟    李晓跃    郭应龙  
副主编：曹光辉    曹建交    李琪才    谭良权    陈  嵘    曾旻灵  
          夏海英  
执行主编：杨松茂    陈立芳    莫文彬  
参编人员：蔡鹏程    谭学军    温国兴    苏中英    姚  懿    杨程辉  
          汤春龙    刘剑锋    罗  钧    晏备战    温建华    罗志明  
          彭  靖    曾华山    熊  伟    文霞蔚    郭  静    尹  红  
          靳  航    刘  璇    王  欢    邓  毅    李  华    莫  伟  
          陈  静    周  晔    陈  琪    曹利平    刘  颖    程诗雨  
          刘  聪    符  变    易  青    鲁慧珍    潘  登    文逸琪  
          张  佳



# 益阳市城市规划管理技术规定（2019年修订）

## 目 录

<b>第一章 总 则</b> .....	<b>1</b>
<b>第二章 建设用地规划管理</b> .....	<b>2</b>
第一节 城市建设用地分类和控制区划分.....	2
第二节 规划编制.....	3
第三节 用地兼容性及功能混合.....	3
第四节 建筑容量控制.....	5
第五节 建设项目土地使用管理.....	6
<b>第三章 建筑工程规划管理</b> .....	<b>9</b>
第一节 建筑布局.....	9
第二节 建筑间距.....	9
第三节 建筑日照.....	13
第四节 建筑离界距离.....	15
第五节 建筑退让距离.....	17
第六节 建筑高度.....	19
第七节 临街建筑退让空间设计.....	22
第八节 竖向设计.....	23
第九节 建筑节能.....	26
第十节 既有住宅增设电梯.....	27
<b>第四章 城市绿地和景观</b> .....	<b>28</b>
第一节 城市绿地.....	28
第二节 城市景观.....	35
第三节 户外广告.....	41
<b>第五章 公共服务设施</b> .....	<b>44</b>

<b>第六章 市政公用设施</b> .....	<b>51</b>
第一节 给水排水.....	51
第二节 电力通信.....	53
第三节 工程管线综合.....	55
第四节 燃气、加油加气站.....	58
第五节 环境卫生.....	60
第六节 海绵城市.....	61
<b>第七章 道路交通</b> .....	<b>64</b>
第一节 道路系统.....	64
第二节 公共交通系统.....	66
第三节 慢行交通系统.....	67
第四节 停车设施.....	68
第五节 交通影响评价.....	71
<b>第八章 城市防灾减灾</b> .....	<b>73</b>
第一节 抗震防灾.....	73
第二节 城市消防.....	74
第三节 城市人防.....	77
第四节 城市防洪防涝.....	78
<b>第九章 特别地区的规定</b> .....	<b>80</b>
第一节 历史文化保护.....	80
第二节 山体水体保护.....	82
<b>第十章 规划放线、核实</b> .....	<b>84</b>
第一节 规划核实要求.....	84
第二节 建筑工程核实.....	84
第三节 道路及市政管线核实.....	86
<b>第十一章 附则</b> .....	<b>87</b>

附录一 名词解释.....	88
附录二 城乡用地分类.....	91
附录三 益阳市规划控制类区范围示意图.....	98
附录四 用地兼容性规定.....	99
附录五（甲） 规划控制 I 类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制指标 .....	103
附录五（乙） 规划控制 II 类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制指标 .....	104
附录五（丙） 规划控制 III 类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制指标 .....	104
附录六 建筑间距.....	106
附录七 日照分析要求.....	107
附录八 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米） .....	111
附录九 地下管线交叉时最小垂直净距(米).....	112
附录十 市政管线的最小覆土深度（米）.....	113
附录十一 储气罐与站内的建、构筑物的防火间距(米).....	114
附录十二 调压站（含调压柜）与其他建筑物、构筑物水平净距（米） .....	115
附录十三 汽油设备与站外建（构）筑物的安全间距（米）.....	116
附录十四 柴油设备与站外建（构）筑物的安全间距（米）.....	118
附录十五 计算规则.....	1199
附录十六 建设项目规划编制内容及深度.....	124



# 第一章 总 则

## 第一条 制定依据和目的

为加强和规范我市城乡规划管理，提升城市人居环境质量，保证城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省城乡规划管理技术规定》《益阳市城市总体规划（2004-2020年）（2013年修订）》《益阳市中心城区城市设计导则》及有关法律、法规、规章与技术标准、规范，结合我市各项专项规划，制定本规定。

## 第二条 适用范围

本规定适用于我市城市总体规划确定的中心城区范围（包括东部新区）。与城市规划、设计、建设和管理有关的活动应遵守本规定。城市规划控制区、各县（市）、大通湖区可参照执行。凡涉及调整修改城市总体规划强制性内容的规划和实施，应按国家城乡规划法法定程序进行修改后再适应本规划管理技术规定。

## 第三条 动态修订

本规定实行动态修订，以保障其适用性和超前性。市自然资源和规划主管部门可根据益阳市城市规划要求、本规定的执行情况和国家规范的颁布等因素对局部章节、条款适时进行修订，上报市人民政府批准后施行。

## 第四条 名词解释

本规定各名词根据国家城乡规划专业规范进行定义，见附录一“名词解释”。

## 第二章 建设用地规划管理

### 第一节 城市建设用地分类和控制区划分

#### 第五条 城市建设用地分类

城市建设用地按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)分类与管理,见附录二“城乡用地分类”。

#### 第六条 控制区域划分

城市总体规划的中心城区城市建设用地分为 I、II、III 三类控制区,其控制指标实行分区管理,见附录三“益阳市规划控制类区范围示意图”。

(一) I 类控制区(见附图):

资江两岸滨水风貌控制区;梓山湖景观区;秀峰公园景观控制区;会龙山公园景观控制区;云雾山生态景观控制区;石码头、东门口历史文化街区、铁铺岭兔子山遗址公园保护区;清溪河湿地公园景观控制区;东部新区景观控制区。

(二) III 类控制区(见附图):

资阳片部分地区;会龙山及龙山港片区部分地区;金山片部分地区;桃花仑及赫山片部分地区。

(三) II 类控制区(见附图):

除规划控制 I、III 类地区外的城市建设用地区域。

## 第二节 规划编制

### 第七条 详细规划编制

(一) 控制性详细规划原则上应5年修订一次，根据国家政策及实际情况变化可适时修订。

(二) 修建性详细规划和总平面图自审批之日起有效期为5年，期满建设单位应根据上位规划和经济社会发展规划等适时进行修订，并按程序报批；规划条件自核发之日起1年内，应完成国有土地使用权出让，未出让的应由城乡规划主管部门重新确定规划条件。

### 第八条 专项规划编制

(一) 中心城区应编制各专业专项规划。

(二) 专项规划应根据国家政策及实际情况变化适时修订。

### 第九条 统一坐标系、高程

制定、实施城市规划和进行各类建设应采用国家2000标准坐标系，黄海高程。

## 第三节 用地兼容性及功能混合

### 第十条 用地兼容性

建设用地的使用应符合城市总体规划、土地利用总体规划和控制性详细规划的要求，并遵循土地使用兼容性的原则，见附录四“用地兼容性规定”。

### 第十一条 用地功能混合

在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，提倡同一地块内不同使用功能的混合。其用地性质的确定应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据，主导设施以建设规模的比例确定，若规模基本相等时，则按底层使

用的主导性质进行归类。

## 第十二条 用地功能混合比例

用地功能混合布局时，用地性质编号排在首位的为主要用地性质，其后的为次要用地性质。但必须符合下列规定：

（一）居住为主要用地性质的，居住建筑计容建筑面积不得低于计容总建筑面积的70%；配套商业设施建筑面积占计容总建筑面积的比例不得大于10%。

（二）商业服务业设施（B）等为主要用地性质的，居住建筑计容建筑面积不得大于计容总建筑面积的40%。

（三）居住用地和专业、批发市场用地（B12）不应混合布局，确需混合布局时，应分开独立用地，禁止市场与住宅连体开发建设。

（四）混合用地地块容积率计算公式：

$$FAR_{混合} = FAR_1 \times K_1 + FAR_2 \times K_2 + FAR_3 \times K_3 \dots$$

式中：FAR<sub>1</sub>、FAR<sub>2</sub>、FAR<sub>3</sub>——分别为该地块基于各类单一用地功能可允许的容积率；K<sub>1</sub>、K<sub>2</sub>、K<sub>3</sub>——分别为该地块各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

## 第十三条 建筑性质归类

居住用地内附设的物业、幼儿园、公厕、社区管理用房用地性质归入居住用地，会所、菜市场用地性质归入商业用地。

商居用地内的公寓或含公寓的项目，在项目规划报批时，应明确建筑性质，未明确时不予受理；作居住用途时按住宅建筑要求进行控制，作商业用途时按商业建筑要求进行控制。

## 第四节 建筑容量控制

### 第十四条 控制原则

(一) 建筑容量应结合建设项目的区位、市政设施条件、用地性质、规模、建筑高度、环境等因素，满足交通、防灾、安全等要求，各类建设用地建筑容量控制指标见附录五“规划控制 I、II、III类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制建议指标”。

(二) 原建筑基地的建筑容量控制指标已超附录五，不得在原建筑基地范围内增加建设量。基地内原有建筑的总建筑面积容量虽未超过规定值，但其扩建会破坏原有空间环境的，亦不得增加建设量。

(三) 同一建设单位的同一建设项目，在进行整体规划时，相毗邻的两个或多个地块的建筑容量，经城乡规划行政主管部门核准，可在相同性质的建设用地范围内进行总量平衡，不同性质的建筑容量按相关程序批准后方可相互转换，该建设项目的总平面图必须整体审批，总体指标不得突破控制性详细规划。

### 第十五条 容量指标管理

(一) 本规定中容积率指标除工业用地按下限外，其余用地均为上限；建筑密度和建筑高度指标均为上限；绿地率工业用地为上限，其余用地为下限。

(二) 规定指标应根据用地性质、规模、功能、区位及用地情况等因素进行综合分析后确定。对于拆迁地段成本较高、拆迁密度较大、容积率较高的部分特殊地块的棚户区，建议可采取一事一议方式确定容积率。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类规定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算成建筑容量综合控制指标。

(三) 对科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文

化艺术、幼托等城市公共设施的建筑容量控制指标，应按经批准的详细规划和相关规范规定执行，不得随意更改及侵占。

## **第五节 建设项目土地使用管理**

### **第十六条 建设用地使用**

（一）建设用地的使用应遵循以街坊为单位，以规划道路为界线，成片开发建设的原则，并加大土地进深的使用，原则上进深不得少于基地面宽的1.0倍。建设用地面积小于1200m<sup>2</sup>的零散用地应作为公园绿地、公共停车场、广场等公共开放空间，或作为垃圾收集和转运、变配电房、泵站、公厕等公用设施用地。

（二）无单独建设条件或城乡规划主管部门认为不适合单独建设的，必须按规划要求与周边用地进行整合。

（三）凡需要改变建设用地使用性质，超出控制性详细规划和建设用地兼容性范围，或涉及调整总体规划强制性内容的，均应按规定程序报批。

（四）城市公用设施用地和绿地不得随意变更和占用。全市性的基础设施选址须单独进行可行性论证，与城市总体规划和相关专项规划不符的，须按程序调整城市总体规划和相关专项规划。

### **第十七条 建设项目选址**

建设项目选址，原则上须提供2个或2个以上符合城市总体规划、专项规划、控制性详细规划及行业发展规划的地点进行论证，选址应在项目的建设容量、开发强度、有关部门要求（如消防、环保、安监、卫生、园林绿化、防灾减灾、文物等）、项目区位和辐射范围、道路交通组织、工程造价、地质构造（含山体滑坡、抗震要求和泥石流等地质环境评价）等方面进行选址论证，正确处理

局部与整体、近期与远期、需要与可能、发展与保护、生产与生活等各方面的关系。

## **第十八条 项目用地蓝线划定**

(一) 临城市道路的项目,其用地蓝线应划至城市道路红线。土地转让原则上按项目现有用地界线划定。转让土地和周边单位现有用地界线非常不规则,或出现飞地,致使现有土地不利于使用时,可依据规划方案经双方协商同意进行置换调整。

(二) 分割划分土地原则要求留足已建住宅的进出道路和消防通道,且符合消防要求。原则上已建住宅保留间距用地东西向不低于6米,南北向不低于15米。

## **第十九条 居住项目土地使用**

住宅项目 I、II类控制区内用地规模原则上不得低于3hm<sup>2</sup>, III类控制区用地规模原则上不得低于2hm<sup>2</sup>;用地规模原则上不高于20hm<sup>2</sup>,不得改变城市路网骨架。居住用地可适当配建部分商业,商居比宜控制在1:9以下。

## **第二十条 工业项目土地使用**

工业项目原则上应根据产业用地分类要求在相应工业园内建设,工业园以外不宜布置工业项目;中心城区现有的工业园以外的二、三类工业企业应逐步迁建至相应工业园内。

工业项目用地的投资强度、建筑密度、容积率等指标必须符合国土行政主管部门发布的现行《工业项目建设用地控制指标》的要求。

1. 对于企业投资规模小于5000万元、申请用地规模小于20亩的,原则上不单独供地,鼓励和支持租用标准厂房生产。

2. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%,其建筑面积一般不得超过项目总建筑面积的30%。

3. 工业项目用地范围内严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

4. 除特殊工艺要求外工业厂房原则上应建多层。

5. 工业园区生活居住类用地宜集中设置。

## 第二十一条 公共建筑项目土地使用

建筑基地最小面积应符合下表规定：

序号	项目内容	建筑高度 (H)	最小用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	多层公共建筑	$H < 24\text{m}$	1200
2	高层公共建筑	$24\text{m} \leq H < 54\text{m}$	3500
		$54\text{m} \leq H < 100\text{m}$	6000

注：①建筑工程除满足最小用地面积要求外，还必须符合相关规范及规定要求。  
②不规则用地的最小面积根据实际用地情况确定。

## 第三章 建筑工程规划管理

### 第一节 建筑布局

#### 第二十二条 建筑布局

建（构）筑物的布局应综合考虑建筑功能需求、周边环境、路网结构、交通组织和车辆停放、群体组合、绿地系统及空间环境等的内在联系，且尽可能便于自然采光、通风，减少建筑能耗。

居住及商住用地内的商业原则上要求集中布置。临城市道路设置的商业（含住宅建筑底层配设的商业）建筑总长度占其用地临城市道路总长度的比（贴线率），主干道不得超过的30%，次干道和支路不超过50%。临路单栋主体建筑长度大于上述规定时，其临街商业建筑长度不得超出主体建筑正投影范围。商业中心（商业区、商业街）的临街商业可不受上述规定限制。

### 第二节 建筑间距

#### 第二十三条 建筑间距控制

建筑间距应满足消防、日照、抗震等强制性要求，并充分考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线敷设、文物保护和空间环境等方面的要求，同时符合本技术规定的要求。

建筑方位角 $\alpha$ 为正南向（0度）偏东（西）的方位角， $\alpha \leq 30$ 度时按平行布置建筑控制， $\alpha \geq 60$ 度时按垂直布置建筑控制， $30 \text{度} < \alpha < 60 \text{度}$ 时按非平行非垂直布置建筑控制。

建筑间距为相邻建筑之间的最近距离。

建筑布局关系见附录六。

## 第二十四条 低、多层居住建筑建筑间距

(一) 居住建筑主要朝向平行布置时，间距按下表控制：

I 类地区	II 类地区	III 类地区
$\geq 1.3H$	$\geq 1.2H$	$\geq 1.0H$

注：①H：为南向建筑高度或相邻较高建筑高度。  
②最小间距为11米。

(二) 居住建筑垂直布置时，间距按下表控制：

I 类地区	II 类地区	III 类地区
$\geq 0.8H$	$\geq 0.7H$	$\geq 0.5H$
$\geq 0.7H$	$\geq 0.6H$	$\geq 0.4H$

注：①H：为南向建筑高度或相邻较高建筑高度。  
②以相对面为正面的建筑定向。垂直布置的居住建筑山墙宽度必须不大于13米；山墙宽度大于13米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。  
③最小间距为9米。

(三) 居住建筑既非平行也非垂直布置时，间距按下表控制：

I 类地区	II 类地区	III 类地区
$\geq 1.0H$	$\geq 0.9H$	$\geq 0.7H$

注：①H：为南向建筑高度或相邻较高建筑高度。  
②最小间距为9米。

(四) 低、多层居住建筑的山墙间距最小值为6米。但山墙有居室窗户的，其间距宜不小于9米。

## 第二十五条 高层居住建筑建筑间距

(一) 高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时，间距按下表控制：

高度	I 类地区	II 类地区	III 类地区
$H < 54m$	$\geq 27 + 0.2H$	$\geq 24 + 0.2H$	$\geq 22 + 0.2H$

$H \geq 54m$	$\geq 32 + 0.1H$	$\geq 29 + 0.1H$	$\geq 27 + 0.1H$
注：①为南向建筑高度或相邻较高建筑高度。 ②高度超过100米（含100米）的高层建筑之间距，根据规划要求及实际情况确定。			

（二）高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时，间距按 $0.7S$ （ $S$ 为高层建筑平行布置时的标准间距）进行控制。塔式住宅总进深大于25米，条式住宅进深大于16米，对相邻建筑产生日照、通风和卫生影响时，应按平行布置考虑建筑间距。

（三）高层居住建筑与高层居住建筑既非平行也非垂直布置时，间距按下表控制：

I类地区	II类地区	III类地区
$\geq 1.0S$	$\geq 0.9S$	$\geq 0.7S$
注：①“ $S$ ”为平行布置时的标准间距值。 ②当 $30^\circ < a < 60^\circ$ 时，正北向最近点间距在I、II类地区不得小于21米，在III类地区不得小于18米。		

（四）高层居住建筑与高层居住建筑的山墙间距不小于13米，但山墙有居室窗户的，其间距不得小于15米。

## 第二十六条 高层居住建筑与低、多层居住建筑建筑间距

（一）高层居住建筑与低、多层居住建筑平行布置时，间距应符合下列要求：

1. 南侧为低、多层建筑时按第二十四条控制，且不得小于15米；  
南侧为高层建筑时按第二十五条控制。

2. 两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

（二）高层居住建筑与低、多层居住建筑垂直布置时，间距按下表控制，同时，当南侧建筑高度不大于54米时，最小间距不得小于18米，当南侧建筑高

度大于54米时，最小间距不得小于22米。

间距 间距类型 遮挡建筑类型	I类地区	II类地区	III类地区
南侧为高层建筑	$\geq 0.7S$	$\geq 0.6S$	$\geq 0.6S$
南侧为低、多层建筑	按南侧建筑自身间距要求进行控制		
注：①“S”为平行布置时的标准间距值。 ②以相对面为正面的建筑定向，垂直布置的建筑进深 $\geq 16$ 米时，间距按平行布置进行控制。			

(三) 高层居住建筑与低、多层居住建筑既非平行也非垂直布置，南侧为低、多层建筑时按第二十四条控制，且不得小于13米；南侧为高层建筑时按第二十五条控制。

(四) 当正南北向无重叠，或错位布置，但重叠部分不影响日照要求时，最小间距为15米。

(五) 高层居住建筑与低、多层居住建筑的山墙间距不小于13米，但山墙有居室窗户的，其间距不小于15米。

## 第二十七条 非居住建筑与居住建筑的间距

(一) 非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，间距按居住建筑建筑间距的相关规定控制。

(二) 非居住建筑（医疗、疗养、幼托、教学等特殊用房除外）位于居住建筑北侧的，建筑间距最小值不得小于南侧居住建筑间距的80%，且最小值：低层不小于6米，多层不小于9米，高层不小于18米，同时必须满足消防和各专业规范要求。

(三) 非居住建筑与居住建筑的山墙间距必须满足消防间距的规定，居住建筑山墙有居室窗户的，相邻建筑的间距应适当增加。

## 第二十八条 特殊建筑建筑间距

医院病房楼、休（疗）养院住宿楼以及幼儿园、托儿所生活用房和大、中、小学教学楼与相邻建筑的间距，须在同型布置方式居住建筑的间距要求上提高20%，同时须满足各专业规范要求。

## 第二十九条 非居住建筑之间建筑间距

非居住建筑之间（特殊用房除外）的间距在满足各专业规范要求的同时应符合下列规定：

（一）高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距控制：

1. 当方位角 $\leq 45$ 度时，间距为南向建筑高度的0.3倍，且最小值为24米。

2. 当方位角 $> 45$ 度时，间距为相邻较高建筑高度的0.3倍，且最小值为18米。

（二）高层非居住建筑与南侧多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为13米。

（三）高层非居住建筑与南侧低层非居住建筑平行布置时的间距最小值为12米。

（四）低、多层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置时间距按消防间距的规定控制，其最小值为9米。

（五）非居住建筑之间的山墙间距和以其他形式布置的非居住建筑之间的间距必须满足消防间距的规定。

## 第三节 建筑日照

### 第三十条 建筑日照要求

为保障相关利害人的合法权益，有日照要求的居住类建筑、非居住类建筑（指幼儿园、托儿所、医院病房楼、老年人居住建筑、残疾人居住建筑、疗养

院及中小学教学楼等)应进行日照分析,日照影响分析纳入城乡规划主管部门规划审批管理。

### **第三十一条 建筑日照标准**

(一)建筑日照按第III类建筑气候区,大城市标准控制。

(二)居住建筑(指套型住宅,下同)的每套住宅至少应有一个居住空间满窗日照符合大寒日有效日照时间不低于2小时,其中居住空间指客厅和卧室。

(三)老年人居住建筑冬至日满窗日照不宜小于2小时的日照标准。医院病房楼应满足冬至日满窗日照不低于2小时的日照标准。托儿所、幼儿园生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的要求,其活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。中小学教学楼南向的普通教室冬至日底层满窗日照不应低于2小时。

(四)在日照分析范围内应参与日照分析的建筑,当其本身原已不满足日照标准时,按不低于原有日照时间进行控制。

(五)II、III类控制区内的旧城改造、棚户区改造等执行本规定确有困难的项目,经城乡规划行政主管部门核准,项目范围内的个别单元日照时间可适当降低标准,但不应低于大寒日有效日照时间1小时。

(六)新建项目对周边现有建筑的日照影响不得低于国家标准,现状建筑不满足国家现行日照标准的不应加剧对其的影响。绿色建筑每套住宅至少有1个居住空间满足日照标准的要求,当有4个及4个以上居住空间时,宜有2个居住空间满足日照标准的要求。

(七)新建项目对北侧本项目外用地日照影响的范围不得超过15米。

(八)本规定中未涉及的其他有日照要求的建筑日照分析标准应参照国家标准执行。

### **第三十二条 建筑日照分析**

建筑日照分析技术标准及分析原则参照国家日照管理的相关标准、规范执行，国家标准、规范未明确时按本规定附录七《日照分析要求》执行。

## **第四节 建筑离界距离**

### **第三十三条 建筑离界距离控制**

临建筑基地边界（用地红线，下同）和临城市道路、公路、河道、铁路两侧以及文物保护区等区域的建筑物，其离界距离除必须符合消防、防洪、环保、交通安全、市政设施和空间环境等方面及相关专业规范规定的要求外，应同时符合本规定其他条款要求。

### **第三十四条 建筑基地边界离界距离控制**

#### **（一）建筑主要朝向的离界距离**

最小距离按不少于本规定的其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

#### **（二）建筑次要朝向的离界距离：**

最小距离按本规定的建筑山墙间距的要求退让，且不得少于规定间距的1/2，同时满足消防和各专业规范要求。

（三）界外紧邻城市公园、绿地、广场、水面等开敞空间时，各类建筑的最小离界距离：高层建筑主要朝向面为自身主要朝向建筑间距的1.2倍，次要朝向面为自身主要朝向建筑间距的0.6倍；多层建筑为自身主要朝向建筑间距的1.0倍。

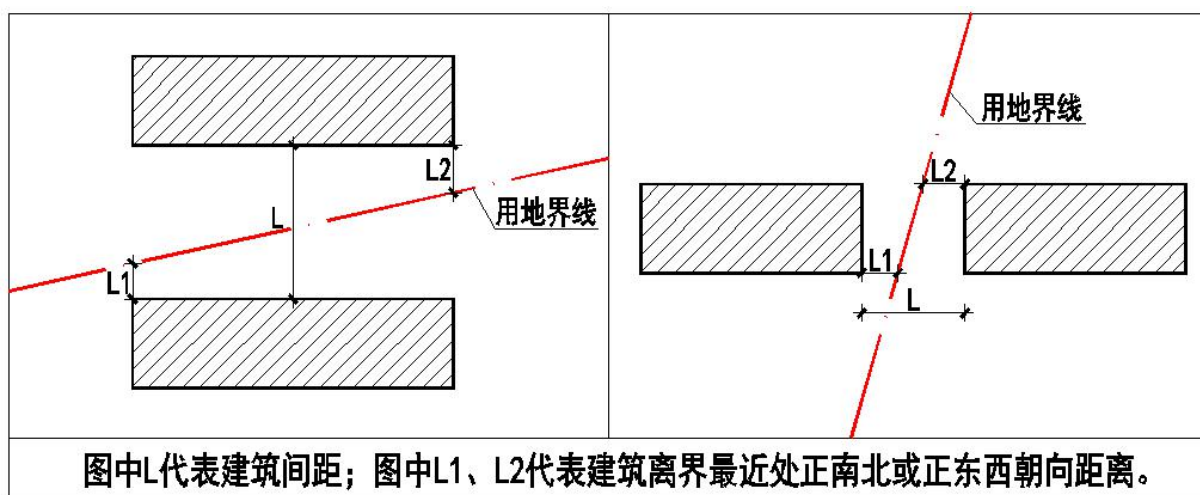
除符合本条外还需符合山体水体保护要求。

（四）地下建筑物的离界距离不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的1.0倍，后退道路红线距离确有困难的，应采取

技术安全措施和有效的施工方法，经相应的施工技术论证部门评审，并由原道路设计单位签字认定后，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于2米，且围护桩和自用管线不得超过基地界线。

（五）考虑城市景观、土地利用以及其他情况，特殊项目建筑需毗邻用地建设的，在满足消防、日照、交通及建筑功能等要求的前提下，经城乡规划行政主管部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

（六）界线（用地红线）为非规则线型或与建筑长轴线不平行，按建筑离界的最近点处的正北向或正东西向离界距离控制，或经城乡规划行政主管部门确认后，双方用地单位协商处理。（见下图图示）



（七）新建教学楼、病房、老年居住建筑、幼儿园等建筑离界应增加的间距须留在其自身的用地红线内。

（八）液化气瓶库、加油加气站和其他危及四邻安全的建（构）筑物，其安全防护距离应留在其自身用地范围内。

（九）地埋式垃圾站、公共厕所的离界距离应不小于5米。

## 第五节 建筑退让距离

### 第三十五条 建筑退让道路距离

沿城市道路两侧新建、改建建筑退让城市道路红线（包括防护绿带）的距离在满足相邻建筑的间距要求基础上，按下表进行控制，且应符合本规定的其他要求。

区 位	道路等级	快速路	次干路	支路	街坊路
	建筑高度 (m)	主干路 (m)	(m)	(m)	(m)
I、 II 类 地区	低、多层, $H \leq 24$	10.0	8.0	8.0	6.0
	高层, $24 < H \leq 38$	15.0	10.0	8.0	8.0
	高层, $38 < H \leq 54$	18.0	14.0	9.0	8.0
	高层, $54 < H \leq 100$	22.0	18.0	12.0	12.0
III类 地区	低、多层, $H \leq 24$	8.0	8.0	6.0	6.0
	高层, $24 < H \leq 38$	10.0	8.0	8.0	6.0
	高层, $38 < H \leq 54$	12.0	10.0	8.0	6.0
	高层, $54 < H \leq 100$	18.0	12.0	8.0	8.0

注：①临主干道高层建筑裙房按上表控制距离可折减20%。

②建筑物面向道路有出入口的，其退让距离应不小于8米。

③超高层建筑应相应加大退让距离，主干路增加不少于6米、次干路增加不少于3米。具体标准根据经批准的详细规划或城市设计，由城乡规划行政主管部门核定。

④人流、物流较大的公共建筑、商业建筑应适当加大退让距离。

⑤退让银城大道95米生态景观绿带绿线的距离，24米以下建筑后退6米，24-50米建筑后退12米，50-100米建筑后退15米。

### **第三十六条 建筑退让道路交叉口距离**

城市道路交叉口的建筑物退让城市道路交叉口规划控制线的距离：规划控制 I、II 类地区多层建筑在本规定的基础上增加4米以上距离，高层建筑在本规定的基础上增加6米以上距离；规划控制III类地区应在本规定的基础上增加3米以上距离。

### **第三十七条 建筑退让公路距离**

沿公路两侧布置的建筑，在城市规划建设用地范围内路段两侧的，按后退城市道路红线要求执行，在其余路段的，从公路用地外缘起向外的退让距离标准：

1. 高速公路不少于30米。
2. 国道不少于20米。
3. 省道不少于15米。

公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

### **第三十八条 建筑退让铁路距离**

沿铁路两侧新建建筑工程应符合国家现行《铁路安全管理条例》，同时建筑离铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧的距离应符合以下规定：铁路干线不得小于30米；铁路支线、专用线（直线）不得小于15米；铁路（直线）两侧的围墙与主干线不得小于20米，支线专用线不小于10米，高度不得大于3米。

### **第三十九条 特殊规定**

新建游乐场、体育馆、展览馆等有大量人流、车流集散的多、低层公共建筑（含高层建筑裙房），其临城市主、次道路的主要出入口面退让道路红线的距离不得小于30米；影剧院、大型商场不得小于20米，并应留出临时停车或回

车的场地。

建筑物自身的功能性建筑空间和设施（如阳台、空中花园、飘窗、有柱雨棚、自动扶梯、自动步道、观光电梯等）的退让距离视同于建筑自身应符合本规定。建筑物的基础、台阶、无柱雨棚、管线等及其他附属设施以及建（构）筑物不得逾越道路红线。

## 第六节 建筑高度

### 第四十条 建筑限高

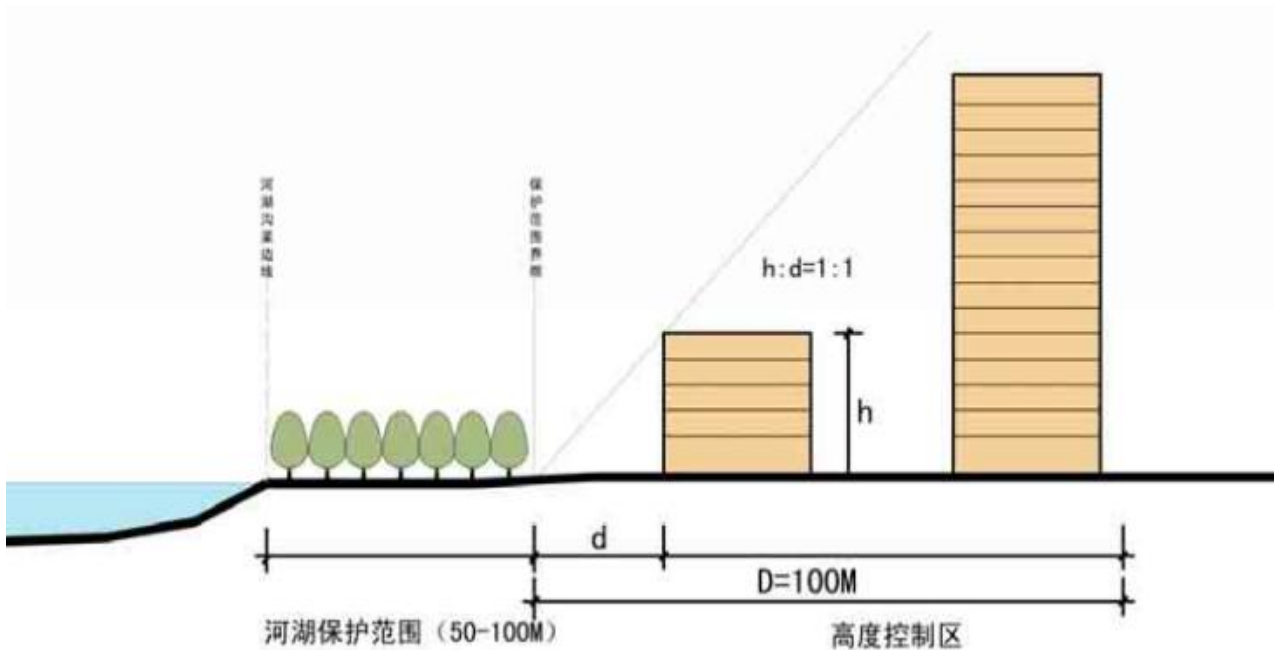
（一）建筑物的高度应符合城市空域保护、历史文化街区、风貌保护区和风景名胜资源、历史建筑、文物保护以及建筑间距、城市景观等方面的要求。

（二）与已批准的城市设计、益阳市中心城区城市设计导则、专项规划、控制性详细规划等城市规划要求进行衔接。

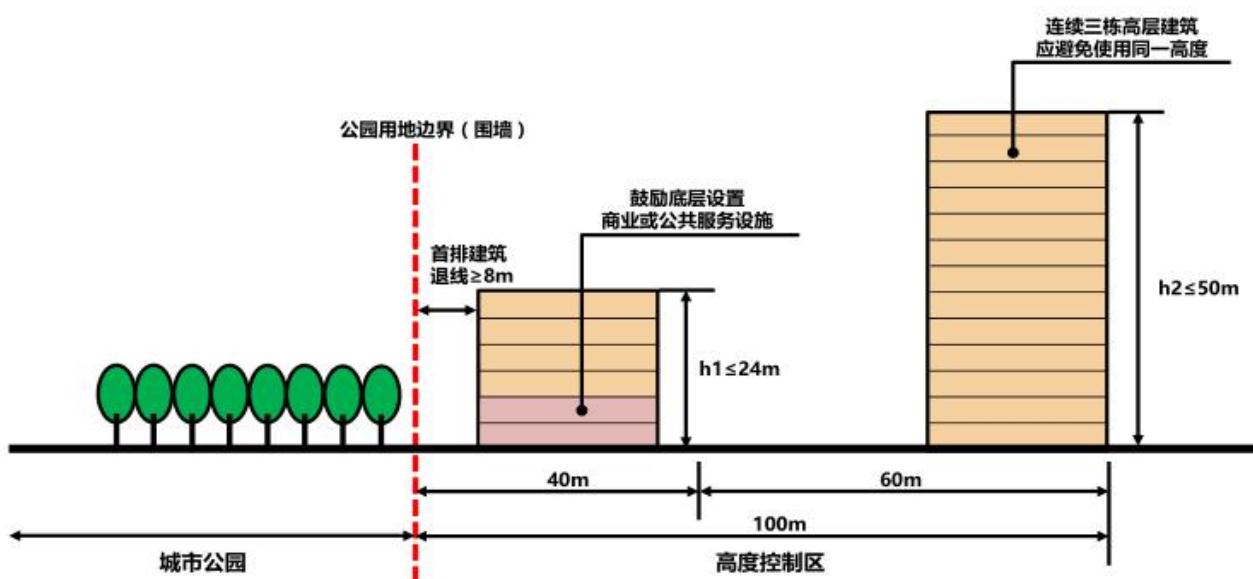
1. 城市主副中心为高强度开发区，高度控制在100米，局部100米以上；城市主副中心及发展轴带的主要地标建筑，建筑高度可超过100米；紧邻城市中心住宅以高层为主，高度控制在80米；一般居住区住宅控制以多层、小高层、二类高层为主，高度控制在54米以下；历史街区建筑高度控制在12米以下。

2. 庙山、会龙山、桐子坡山、烂竹山等主要山体控制线以外200米范围为近山建筑控制区，建筑高度避免遮挡全部山体；山体控制线以外500米范围为近山建筑协调区，建筑高度保证至少1/3高度的山体部分可见。

3. 资江、志溪河、兰溪河、清溪河、秀峰湖、梓山湖、鱼形山湖等主要滨水地区建筑高度应遵循梯度后退原则，除满足规划及防洪退线外，原则在50-100米的河湖保护范围内不得进行除市政公共设施之外的开发建设，保护范围外100米距离内，按  $h:d=1:1$  确定建筑檐口高度（见下图图示）。

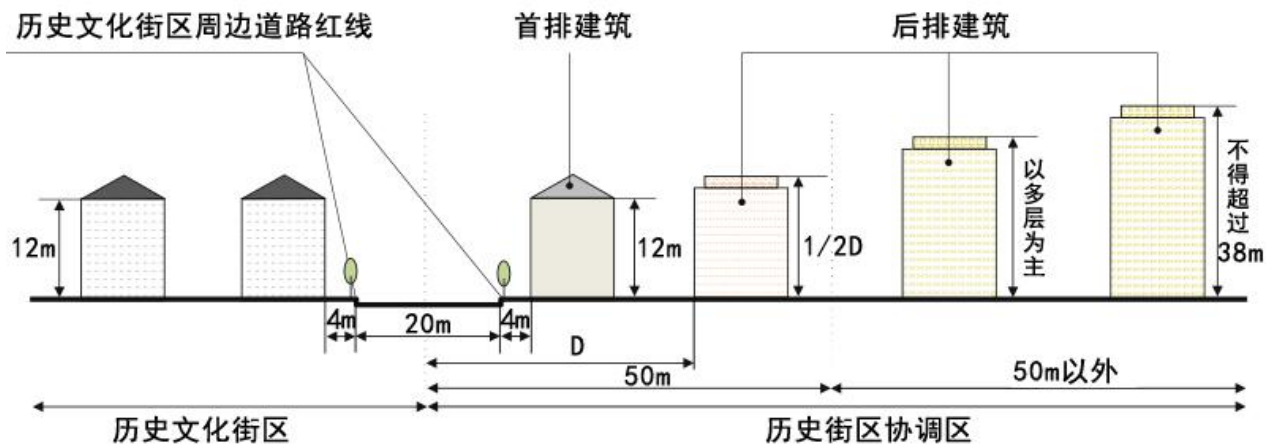


4. 梓山湖公园、秀峰公园、奥林匹克公园、白马湖公园、文昌-资阳公园、清溪公园等公园以公园用地边界（围墙）为基准，向外100米为建筑高度控制区。0-40米范围内，建筑檐口高度不超过24米；40-100米范围内，建筑檐口高度不超过50米（见下图图示）。



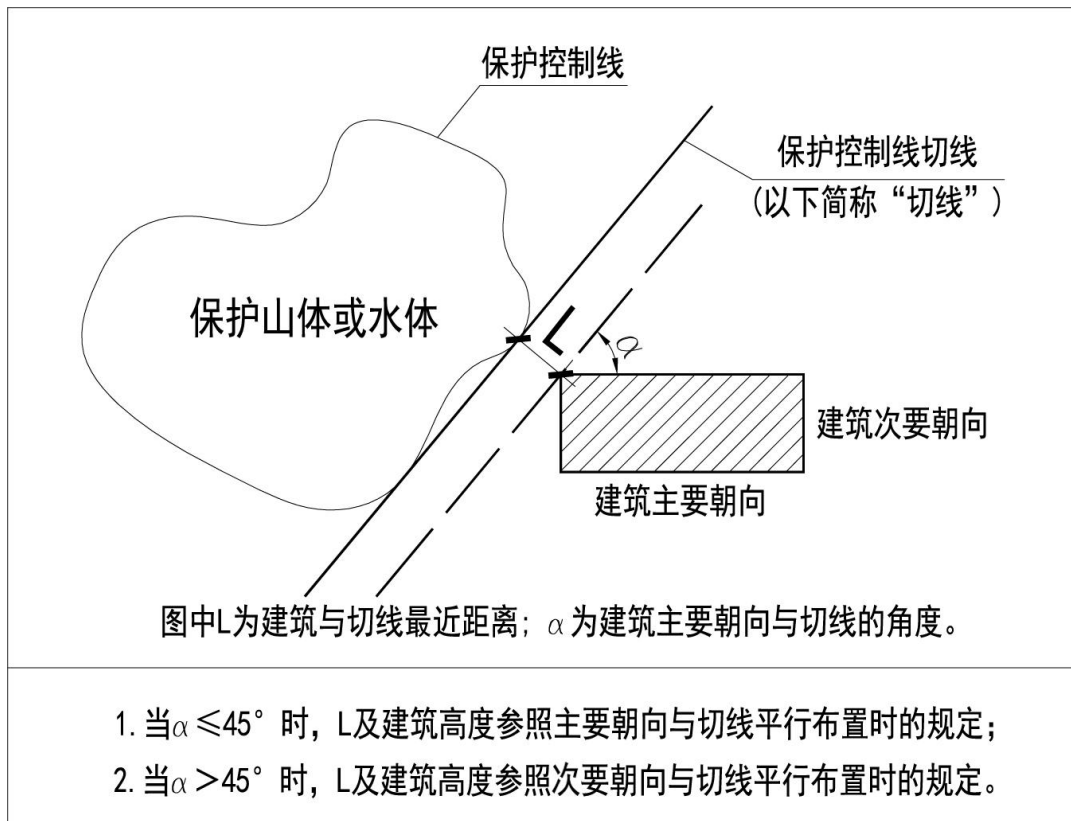
5. 石码头和东门口两处历史文化街区，控制范围分为历史街区核心保护

范围和协调区，核心保护范围外200米划定协调区范围。历史文化街区核心保护范围内建筑高度不超过12米；历史街区协调区首排建筑（近历史街区）以低层为主，不得超过12米；历史街区协调区后排建筑以历史文化街区周边道路中心线为参照，距道路中心线50米范围内，建筑高度不超过距道路中线距离的1/2；距道路中心线50米范围以外，建筑高度应以多层为主，最高不得超过38米（见下图图示）。



（三）建筑主要朝向与山体、水体保护控制线最近距离点的切线平行布置时，一级保护山体及一级保护水体保护控制线外20米内，建筑高度不超过24米，保护控制线外50米内，建筑高度不超过100米；二级保护山体及二级保护水体保护控制线外15米内，建筑高度不超过50米，保护控制线外30米内，建筑高度不超过100米。

建筑次要朝向与山体、水体保护控制线最近距离点的切线非平行布置时，按主要朝向的规定折减50%（见下图图示）。



## 第七节 临街建筑退让空间设计

### 第四十一条 临街建筑退让空间设计

1. 应结合建筑、庭院、街道、停车、城市景观、公共空间配套设施等统一规划，体现城市和片区的地方风貌和文化特色。

2. 应营造连续、安全、便捷、舒适、充满活力和吸引力的公共空间系统，道路红线外用地的步行及车行系统之间应有有机衔接，符合无障碍设计要求并与街道的无障碍系统相衔接，构筑连续的步行及交通系统。

3. 场地竖向设计应结合街道标高将挡土墙、护坡、踏步和梯道等室外设施与建筑作为一个有机整体进行规划，有条件时宜少采用挡土墙，多采用绿化护坡消除场地高差。

4. 地标及公共艺术品的设置，应结合交通路线、活动空间及各地区特色，

重点休憩、集散点宜提供公共空间、座椅、公共配套用房和公厕等配套设施，并合理设置，避免妨碍行人通行及引起视觉混乱。

5. 保证有充足的照明，改善夜间的视野及安全，但应避免对周边造成光污染。

6. 高标准设置人行道和街道设施，路面铺装宜采用柔性材料，且满足平整、防滑、耐磨、美观的要求。

7. 室外场地设计应贯彻海绵城市设计相关要求。

## 第八节 竖向设计

### 第四十二条 竖向设计要求

(一) 城市用地竖向规划整体要求：

1. 用地地形的利用与整治，使之适合城市建设的需要；
2. 满足城市道路、交通运输的需要；
3. 解决好地表排水并满足防洪排涝的要求；
4. 因地制宜，为美化城市环境创造必要的条件。

(二) 竖向设计应结合城市规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，项目场地充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地，综合比较确定规划地面形式和竖向规划方法。

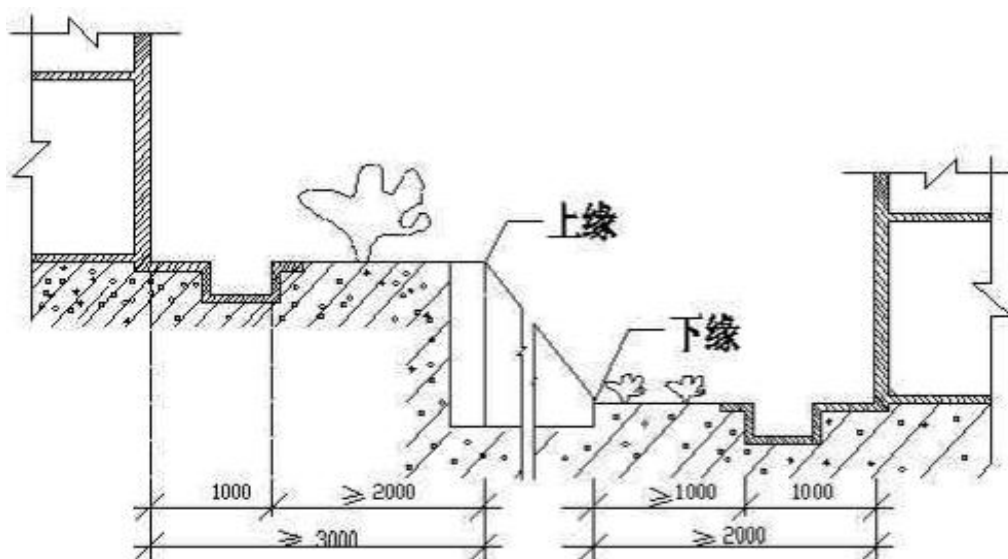
(三) 当自然地形坡度小于5%时，建设场地应采用平坡式；当自然地形坡度大于8%时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡土墙连接并用植被遮挡，以改善和提高环境质量。

城市主要建设用地适宜规划坡度应符合下表规定。

城市主要建设用地适宜规划坡度

用地名称	最小坡度(%)	最大坡度(%)
工业用地	0.2	10
仓储用地	0.2	10
铁路用地	0	2
港口用地	0.2	5
城市道路用地	0.2	8
居住用地	0.2	25
公共设施用地	0.2	20
其它	-	-

高度大于2.0米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于3米、其下缘与建筑间的水平距离不应小于2米。



挡土墙与建筑间的最小间距示意图（单位：mm）

#### 第四十三条 竖向与城市景观要求

（一）应保留城市规划用地范围内的制高点、俯瞰点和有明显特征的地形、地物；保持和维护城市绿化、生态系统的完整性，保护有价值的自然风景和有历史文化的地点、区段和设施；保护和强化城市有特色的自然和规划的边界线；构筑美好的城市天际轮廓线。

(二) 建设项目应对现状地形、地貌进行合理改造，对破坏地形进行生态修复。

(三) 城市滨水地区应规划和利用好近水空间。

(四) 城市用地分台应重视景观要求，并应符合下列规定：

1. 城市公共活动区宜将挡土墙、护坡、踏步和梯道等室外设施与建筑作为一个有机整体进行规划；

2. 城市用地作分台处理时，挡土墙、护坡的尺度和线型应与环境协调；有条件时宜少采用挡土墙；

3. 地形复杂的地段，挡土墙、护坡、梯道等室外设施较多时，其形式和尺度宜有韵律感；

#### **第四十四条 挡土墙要求**

挡土墙的高度宜为1.5~3.0米；超过6.0米时，宜退台处理，退台宽度不应小于1.5米。当自然坡度大于8%时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于10%，次要步道宜小于15%。公共活动区挡土墙高于1.5米、生活生产区内挡土墙高于2米时，宜作艺术处理或以绿化遮蔽。

#### **第四十五条 排水要求**

考虑防洪排水、地下水位地质、道路交通、建筑景观、节约土石方量、利于施工等合理确定建筑物、构筑物、道路、场地的标高及位置。根据场地地形特点 and 设计标高，划分排水区域并组织排水。

1. 地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.2%时，宜采用多坡向或特殊措施排水。

2. 用地的规划高程应比周边道路的最低路段高程高出0.2米以上，防止用地成为“洼地”。

3. 用地的规划高程应高于多年平均地下水位。

4. 有内涝威胁的城市用地应采取适宜的防内涝措施。

5. 当城市用地外围有较大汇水汇入或穿越城市用地时，宜用边沟或排（截）洪沟组织用地外围的地面雨水排除。

## 第九节 建筑节能

### 第四十六条 节能设计标准

新建、改建、扩建建筑应满足绿色、节能、环保的要求，严格按照国家和省颁布的建筑节能标准对建筑的风环境、热环境、日照与采光、声环境、围护结构保温隔热、用能系统等进行综合设计。

新建、改建和扩建的公共建筑应按照现行《公共建筑节能设计标准》进行节能设计。新建、改建和扩建的多层及以上的住宅建筑、集体宿舍、托幼、旅馆、商住楼（居住部分）、养老院、医院病房等建筑，应按照现行《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》《湖南省公共建筑节能设计标准》进行节能设计。

### 第四十七条 建筑节能设计

在进行建筑规划设计时，应通过对建筑朝向的合理布置，合理配置树种，控制合理的窗墙比，加强屋面绿化，减少无功能性的建筑构架及被动式节能措施达到建筑节能的目的。

### 第四十八条 能源结构优化

城市规划中鼓励积极采用新型可再生能源改变能源结构，降低不可再生能源的利用量，可再生能源的使用量占建筑能耗的比例大于10%，实现能源的可持续发展和保护环境的目的。

## 第十节 既有住宅增设电梯

### 第四十九条 既有住宅增设电梯

为满足居民对既有住宅品质提升的要求，原则上允许对既有住宅增设电梯：

1. 既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属且未设电梯的住宅。
2. 既有住宅在满足有关城市规划、建筑退让、城市景观、建筑设计、结构安全和消防安全等规范、标准的前提下，可以申请在建设用地红线内增设电梯。
3. 原则上不允许楼栋在主次干道临街道立面增设电梯。增设需征得规划部门同意，增设电梯不得影响小区的消防安全，尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等不利影响；造成不利影响的，须征得本单元和全部受影响业主的同意。
4. 已纳入拆除重建类城市更新计划和土地整备计划的住宅不得申请增设电梯。

## 第四章 城市绿地和景观

### 第一节 城市绿地

#### 第五十条 城市绿地系统总体要求

(一) 根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)及《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2002),城市绿地分为公园绿地、生产绿地、防护绿地、附属绿地及其他绿地五类。

(二)城市各类绿地规划建设都应符合益阳市总体规划的要求,并符合《国家园林城市标准(2010)》与《“国家森林城市”评价指标》的相关标准,应编制益阳市城市绿地系统专项规划。

(三)所有建设项目的绿化和景观建设应严格按批准的设计方案实施,其修改必须向原审批机关申请并获得批准后方可施工。

#### 第五十一条 园林城市要求

(一)城市公共绿地布局合理,分布均匀,服务半径达到500米(1000m<sup>2</sup>以上公共绿地)的要求;公园设计符合《公园设计规范》的要求,突出植树景观,绿化面积应占陆地总面积的70%以上,植物配置合理,富有特色,规划建设管理具有较高水平;制定保护规划和实施计划,古典园林、历史名园得到有效保护;城市广场建设要突出以植物造景为主,绿地率达到60%以上,植物配置要乔灌相结合,建筑小品、城市雕塑要突出城市特色,与周围环境协调美观,充分展示城市历史文化风貌。

(二)建成区绿化覆盖率 $\geq 40\%$ ;建成区绿地率 $\geq 31\%$ ;城市人均公园绿地面积 $\geq 9.00\text{m}^2/\text{人}$ - $12.00\text{m}^2/\text{人}$ ;建成区绿化覆盖面积中乔、灌木所占比率 $\geq 60\%$ ;城市各城区绿地率最低值 $\geq 25\%$ ;城市各城区人均公园绿地面积最低值 $\geq$

5.00m<sup>2</sup>/人；公园绿地服务半径覆盖率≥80%；万人拥有综合公园指数≥0.06；城市道路绿化普及率≥95%；城市新建、改建居住区绿地达标率≥95%；城市公共设施绿地达标率≥95%；城市防护绿地实施率≥80%；生产绿地占建成区面积比率≥2%；城市道路绿地达标率≥80%；林荫路推广率≥70%；大于40h m<sup>2</sup>的植物园数量≥1.00；林荫停车场推广率≥60%；河道绿化普及率≥80%；受损弃置地生态与景观恢复率≥80%。

（三）城市道路绿化符合《城市道路绿化规划与设计规范》，道路绿化普及率、达标率分别在≥95%和≥80%以上；全市形成林荫路系统，道路绿化有本地区特点。

## 第五十二条 公园绿地

根据《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2002），城市公园绿地分为综合公园、社区公园、专类公园、带状公园、街旁绿地。城市公园的规划设计应满足《公园设计规范》（GB51192-2016）的相关要求。

鼓励市区级公园、社区公园、带状公园周边建筑底层设置商业和公共服务设施，提升城市公共空间的活力。

在公共绿地上配建公用服务设施用房时，应控制其功能、规模和体量且满足以下控制要求：

1. 面积小于500m<sup>2</sup>的公共绿地上禁止配建任何公用服务设施。
2. 面积大于500m<sup>2</sup>且小于1000m<sup>2</sup>的公共绿地上应配建建筑面积小于或等于50m<sup>2</sup>的公厕。
3. 面积大于1000m<sup>2</sup>且小于3000m<sup>2</sup>的公共绿地上应配建公厕和管理用房，但是建筑密度应小于6%。
4. 大于或等于3000m<sup>2</sup>的公共绿地上应配建公厕、管理用房及服务设施用

房，且建筑密度应小于3%。

### （一）综合公园

根据《益阳市城市绿地系统规划（2013-2020）》，市级综合公园规划5处，分别为会龙山公园、秀峰湖公园、梓山湖城市中央公园、滨江公园和银城公园。区级综合公园规划7处，分别为白马湖公园、资阳公园、高仑山公园、白杨公园、龙岭公园、四方公园、龙洲公园。

城市规划区范围内的公园总体规划由益阳市园林绿化主管部门组织编制，报市规划管理部门审批，公园的修建性详细规划由益阳市园林绿化主管部门审查，报市规划管理部门审批。

为增加公园周边视线通透性，临公园周边的建筑高度小于24米时，最大连续面宽投影不宜大于80米；建筑高度大于24米时，最大连续面宽投影不宜大于40米，高层公共建筑应以点式建筑为主。

为营造公园周边天际线景观，通过建筑群体的高低错落，形成和谐美观的城市景观，应避免公园周边相邻三栋以上高层建筑使用同一高度。

### （二）社区公园

社区公园分为居住区公园、小区游园两类，其中居住区公园服务半径应在500-1000米之间，服务人口3-5万人，小区游园服务半径在300-500米之间，服务人口在1万人左右。

### （三）专类公园

益阳市规划区内共规划建设了奥林匹克公园、兔子山秦汉简牍公园、火山遗址公园等不同主题的专类公园14个，专类公园应融合历史、文化、艺术、时代特征、民族特色、传统工艺等，突出公园文化艺术内涵和地域特色。

### （四）带状公园

带状公园宜选择滨水、生活性道路、沿山林、沿城垣遗址（迹）等资源丰富的地区进行建设，最小用地面积不小于400m<sup>2</sup>，最小宽度不小于8米，规划区内共规划设置沿江（河渠）带状公园3处，宽度在10-100米不等；沿城市道路的带状公园绿地6处，其绿化宽度为8-20米。带状公园应选用耐水湿、吸附净化能力强的植物，以提升城市绿地汇聚雨水、蓄洪排涝、补充地下水、净化生态等功能。

#### （五）街旁绿地

街旁绿地主要设置于主干路与主干路、主干路与次干路、次干路与次干路的交叉口附近以及街旁空坪隙地，由广场绿地、游园绿地和小型沿街绿化用地所组成。街旁绿地的单个用地面积宜大于500m<sup>2</sup>，绿地率应大于等于65%。

### 第五十三条 防护绿地

#### （一）铁路、公路的绿化带控制

1. 铁路、高速公路两侧应设置一定宽度的防护绿带，其中铁路单侧不少于30米、专用铁路线单侧不少于10米，高速公路单侧不少于25米。

2. 城市道路需设置防护绿化带的，其宽度按以下要求进行控制：快速路单侧绿化带新区不少于15米，建成区不少于10米；城市主干路单侧绿化带新区不少于10米，建成区不少于5米，

#### （二）高压走廊绿化隔离带控制

高压线走廊下宜设置绿化隔离带，110kV 宽度不少于24米，220kV 宽度不少于36米，500kV 宽度不少于50米。

#### （三）立体交叉口的绿化带控制

城市立体交叉口控制范围内应设置绿化，立交匝道规划红线外侧绿化带宽度分别为：城市高速公路和城市道路立体交叉口不少于30米，城市道路立体交

叉口不少于20米。城市桥梁可根据实际情况进行桥体绿化、美化。

城市道路绿地率应符合相关规范要求。快速路、主干路、城市出入口连接线应控制一定宽度的绿化景观带。其中城市景观大道和城市出入口连接线绿化带宽度不少于30米；快速路不少于20米；主干路不少于10米。

#### （四）相关设施的绿化带控制

1. 工业用地与周边用地之间应设置宽度15~30米的防护隔离带，并符合相关规范要求。

2. 水厂厂内周围应设置宽度不少于10米的防护绿带，并应符合现行《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）的规定。

3. 污水处理厂厂内周围应设置宽度不少于10米的防护绿带，并应符合现行《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）的规定。

4. 垃圾焚烧厂厂内周围应设置宽度不少于30米的防护绿带，并应符合现行《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337—2003）的规定。

5. 对有环境污染、安全防护要求的建设项目，应当加强绿化隔离，设置必要的防护绿带。

### 第五十四条 附属绿地

#### （一）建筑基地绿化总体要求

建筑基地的绿化应因地制宜，统筹考虑生态、景观和节约用地的要求，提倡屋顶绿化、底层架空绿化、垂直绿化等形式。所有建设项目的绿化和景观建设应严格按批准的建筑项目附属绿化设计方案实施，其修改必须向原审批机关报批并获得批准方可施工。

1. 建筑平屋顶宜进行屋顶绿化，并与主体建筑同步实施，绿化屋顶应保证一个以上公共出入口，绿化种植土厚度应符合相关规范要求和植物生长需要。

2. 底层架空绿化应至少有两个开敞面且层高不小于3.9米，其种植土厚度不应小于0.8米。

3. 地下室顶板绿化覆土深度不应小于1米。

## （二）居住用地附属绿地

1. 居住区用地内应设置相应的绿地，包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地。其满足当地植树绿化覆土要求，方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，应与主体工程同步设计、同步实施。

2. 居住用地的绿地率：Ⅰ、Ⅱ类区建设应 $\geq 30\%$ ，Ⅲ类区改造宜 $\geq 25\%$ ；应根据居住区规划布局形式统一安排、灵活使用。

3. 居住小区内应当设置集中绿地，其面积不少于总绿化面积的30%，不小于 $400\text{m}^2$ ，且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑标准日照阴影线之外。公共绿地内的绿化面积（含水面）不小于70%，应以种植具有地方特色的高大乔木为主，减少单纯草地面积。应设置10%左右的临街绿地用于透绿，增加城市绿地率。

4. 面积超过 $2000\text{m}^2$ 的水面宜予以保护，可根据规划设计方案对岸线进行微调，但不得减少水面面积。

5. 新建、改建、扩建各类居住项目，应遵循自然规律，尽量保留有价值的原生态小环境和原有树木。

## （三）公共设施用地附属绿地

不同性质用地的绿地率应符合城市绿地系统规划的规定。商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不宜小于20%。机关团体、文化娱乐、体育、医疗卫生（医院、疗养院、休养所）、教育（含幼儿园、托儿所、中小学）、科研设计、老年人居住建筑（包括老年住宅、老年公寓、养老院、托老

所等)、部队等单位,绿地率不应小于35%。公共设施用地附属绿地应尽可能的向城市开放。

#### (四) 工业用地附属绿地

工业用地的绿地率,一般不得低于10%、不得高于20%,有特殊绿化防护隔离要求的工业用地按照实际需要确定。

#### (五) 道路广场绿地

1. 城市道路的绿化在保证交通安全的情况下,应当结合道路等级、环境条件比如与太阳光照射形成的角度等因地制宜地进行布置。同一道路宜种植一种主导树种,以形成整体感,不得设置妨碍交通和影响视线通透的花池、灌木等。人行道绿化沿街应充分开敞,以种植高大乔木为主,多创造庇荫及休闲活动空间。道路绿地布局中,种植乔木的分车绿带宽度不得小于1.5米;主干路上的分车绿带宽度不宜小于2.5米;行道树绿带宽度不得小于1.5米。中心岛绿地应保持各路口之间的行车视线通透。园林景观路绿地率不得小于40%。

2. 城市公共开放空间、开敞空间的设计和建设与自身功能和周边环境相结合,设置满足其功能和景观要求的设施,植物种植宜以高大乔木为主。一般以休憩为主要功能的广场,绿地率不小于65%;以纪念、集会和避险为主要功能的广场,绿地率不小于25%。

3. 公共活动广场周边宜种植高大乔木。集中成片绿地不应小于广场总面积的25%,并宜设计成开放式绿地。车站、码头的集散广场,集中成片绿地不应小于广场总面积的10%。交通广场绿化必须服从交通组织的要求,不得妨碍驾驶员的视线。

## 第二节 城市景观

### 第五十五条 城市景观

建（构）筑物景观应结合本地地域特色和文化特征，满足相关规划和《益阳市中心城区城市设计导则》（以下简称《导则》）的要求，与周边环境和景观相协调，并符合以下规定：

1. 建筑形态和空间设计应符合控制性详细规划确定的原则，重要景观地段和景观节点的建筑群体应结合建筑功能、交通、绿化等灵活设置，形成活泼有变化的天际线，协调而丰富的街道立面和街道空间。

2. 重要景观地段和沿道路、滨水建筑物的立面设计及装饰应当与环境景观相协调，不得设置影响建筑立面的附着物，确需设置的必须结合立面造型统一设计、隐蔽处理。

3. 沿城市道路的首排住宅建筑的临街立面设计和装饰宜按公共建筑形式进行设计，沿街不允许设外挂衣架，不得安装突出外窗的防盗网，不得设置空调室外机等影响建筑立面的附着物，同时应统一封闭沿街阳台。

4. 学校、行政办公、工厂等非商业的公共服务单位不得建设临街商业门面。

5. 桥梁的景观设计应达到一桥一景，桥寓于景的景观要求。

### 第五十六条 建筑风格

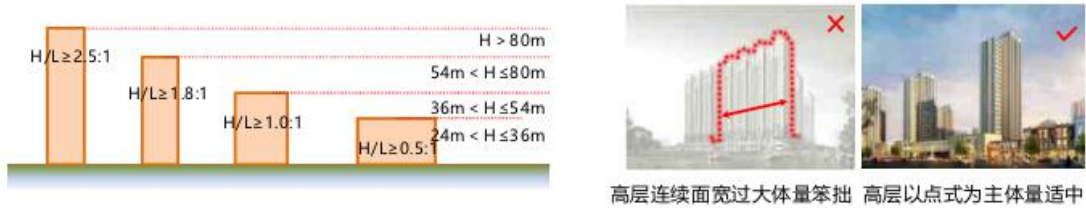
为了实现益阳“清新淡雅之地、闲适浪漫之城”的目标，对山体、水体、历史文化街区控制范围内的建设，应严格按照《导则》的要求实施。

建筑设计应体现地方特色，与周围环境相协调，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，并符合《导则》提出的“精巧收分的顶部、飘逸柔美的曲线、挺拔简洁的立面、镂空通透的外观、细腻变化的材质、淡雅丰富的色彩”六方面对建筑进行设计，并根据具体的定位（即历史风貌建筑、商业商贸建筑、

商务办公建筑、居住生活建筑、教育医疗建筑和工业产业建筑) 参照《导则》进行。

### 第五十七条 总体建筑风貌控制要素

(一) 建筑高宽比控制：控制建筑挺拔轻盈的感觉。多层建筑以板式横向延展为宜，比例适中，体现挺拔简洁的立面效果。



(二) 建筑色彩控制：控制建筑的主色调、辅色调、点缀色达到建筑色彩淡雅丰富化。整体建筑色彩定位清新淡雅、温馨浪漫。

以中高明度、中低彩度色系（低纯度）作为建筑主色调，宜优先选用南方特色的石砖木瓦等材料自然本色。主色调统一，以高明度、低纯度的浅色系为主要基调，辅以褐色黑色点缀。

遵循单体色彩原则，一栋建筑立面颜色宜二至三种，一条连续街道立面色彩不宜大于五种。



色彩库

### 第五十八条 建筑第五立面景观

1. 建筑物的屋面作为第五立面必须进行专项设计，满足结构安全、屋顶防水、消防、抗震、防台风和防雷等要求。

2. 对于高度低于24米的公建或6层以下住宅的非上人屋面，原则上进行坡化处理，坡面最大坡度不得超过35度；对于24米以上的公建和7层以上的住宅，在符合消防、城市景观的前提下，采取“平坡结合”的方式，加以美化、绿化、亮化。

3. 坡顶的设置应结合建筑体量、建筑平面形状选用两坡、四坡等坡顶形式，坡度、色彩、材料必须同整个周边环境统一，且同建筑物立面相协调，进行整体设计。

4. 对于屋面有空调机、冷却塔、太阳能热水器等设备时，应首先结合坡顶整体设计，对设备采用阁楼、小坡顶等方式加以遮挡，尺度应同建筑整体协调。

5. 建筑物上人屋面尤其是高层建筑裙房屋面宜种植植物，进行绿化或营造屋顶花园，不上人屋面应采取其他方法进行美化绿化。

## **第五十九条 居住建筑景观**

### **（一）高层居住建筑**

1. 高层居住建筑应采用现代化立面形式，避免复杂繁琐立面装饰和山墙、出檐等顶部装饰，可结合底层商业或办公设置；

2. 高层居住建筑宜采用面宽50米以下板式建筑，避免出现面宽过长的建筑组合和缺乏变化的建筑组群，高层板式住宅长度不得大于70米。

3. 高层居住建筑立面应简洁、现代，应采用高明度、中低彩度的现代材料，可采用石材、涂料及幕墙等材料，避免使用复杂装饰。

4. 高层居住建筑顶部应采用收分构造处理或进行立面元素变化，减轻高层建筑的体量感。

### **（二）多层居住建筑**

多层建筑立面宜采用简洁稳重的三段式立面构成，建筑色彩宜采用亮灰、砖灰和砖红等建筑主导色彩。

### **（三）低层居住建筑**

1. 滨水低层居住建筑及历史风貌区周边新建低层居住建筑应呼应湖区建筑特点，以亮灰、砖灰为建筑主色调。

2. 沿山低层居住建筑宜呼应山区建筑特点，可增加装饰性木构，建筑色彩以砖红、暖黄为主色调。

#### (四) 底层裙房

住宅建筑底层商业裙房以1-2层为主，办公建筑底层裙房高度不应超过24米。底层裙房以平屋顶为主，通过退台及形体变化形成错落有致的建筑轮廓线，宜设置屋顶花园。商业裙房宜采用骑楼或挑檐形式，增强首层步行空间舒适性。应预留裙房商业空调机位。

#### (五) 居住建筑高度和屋顶控制

一个街坊内的居住建筑栋数超过6栋的片区，建筑高度必须高低变化，内高外低，错落有致，建筑顶部、建筑色彩宜有所变化。

一个街坊内居住建筑栋数少于6栋的片区，建筑风格及色彩宜统一。

主要河流、城市公园沿线以及重点地区居住建筑应前低后高、突出层次，宜采用坡屋顶形式。

### 第六十条 商业商贸建筑景观

商业商贸建筑应与周边建筑风格相协调，烘托商业氛围。商业街区应统一界面建筑高度、面宽与形式，并一体化设计广告、店招牌匾位置。建筑宜采用简约、时尚的立面，宜采用轻巧的建筑构架，体现轻盈、浪漫的城市特质。建筑材料宜采用铝板、石材及适当的玻璃幕墙，展现简洁、现代形象。建筑色彩宜多元化色彩搭配，营造富有活力的商业氛围。

### 第六十一条 商务办公建筑景观

#### (一) 高层办公建筑

高层办公建筑宜以简洁大气的现代风格为主，以暖黄、亮灰色系为主色调，体现时代感和现代气息。建筑顶部宜采用顶部塔尖、适当收分及上下统一三种处理形成丰富的形体变化。

## （二）多层办公建筑

多层办公建筑宜造型简洁现代，端庄典雅。资阳、赫山旧城区，多层办公建筑应与周边历史区域协调，建筑立面应传承特色装饰符号及元素。

## 第六十二条 教育医疗建筑景观

### （一）教育建筑

老城区教育建筑应呼应传统文化特色，宜采用山墙构造、坡顶、中轴对称等具有地域性的建筑形式；新城区教育建筑应体现时代感及人文气息，以三段式平屋顶为主，吸取地域建筑形式及装饰符号。

新建及改、扩建项目的建筑色彩应与片区内整体环境协调，宜选用亮灰、砖红、暖黄色系，主要色调以两色搭配组合，剩余色系作为点缀装饰使用，不得采用大面积纯色或深色。

### （二）医疗建筑

医疗建筑立面应简洁、规整，展现严谨、细腻、现代的风格特征。建筑宜采用三段式平屋顶为主，吸取地域建筑形式及装饰符号，应采用现代地域材质为主，选择高明度，低彩度的中性色彩组合。

## 第六十三条 工业建筑景观

（一）建筑设计应突出行业特点，融合企业文化元素，一并考虑设置企业广告、标识标牌系统。

（二）建筑应经济、适用、美观，以多层厂房为主，建筑色彩宜淡雅，以亮灰、暖黄色系为主色调，建筑风格应简洁、明快，并与周边环境相协调。

（三）沿城市主要道路两侧的工业建筑，应当注重建筑界面的完整性和连续性。

（四）沿城市水系两侧的工业建筑应当保持生态景观廊道的通透性，保证滨水景观和建筑的融合。

(五) 位于城市重要道路交叉口或节点的工业建筑应加强立面与环境景观设计。

(六) 锅炉房、配电房、垃圾站、水泵房等小型辅助用房不宜沿城市道路设置，同时应密植绿化进行遮蔽。

#### **第六十四条 城市景观照明**

城市主次干路的临街建筑、商业街及商业中心等重要地段的公共建筑、广场、公园等景观地段应结合景观特性和周边环境作景观照明与亮化设计，景观照明与亮化设计应满足相关规范和规划要求，同时应符合下列要求：

1. 建（构）筑物应根据其特点、节能和环保要求进行分类控制；建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动的干扰和光污染。

2. 街道的照明设施应从适应环境、亮度、规模尺寸、颜色及植被的遮蔽等方面进行设计。照明设施应兼顾车行与人行不同的照明需求，避免过度照明形成光污染，不得对交通信号灯形成干扰。

3. 城市路灯选型应突出城市人文、地理、历史特色，塑造美好的城市形象，营造舒适的城市夜景环境并注重节能技术的利用。

#### **第六十五条 城市雕塑和建筑小品**

城市家具、雕塑、建筑小品、公共标识等设施的设置应统一规划，体现城市和地方风貌和文化特征。

排水泵站、变、配电所、开关站等建（构）筑物按小品建筑进行设计，并做美化处理，外形和风格应与周围环境、景观、市容风貌相协调。

#### **第六十六条 围墙**

(一) 各单位原则上不得设置围墙，确需设置的应采用通透式，因保密、安全等需要须建设封闭式围墙时，应做绿化遮挡。围墙上宜作适当的照明设计，围墙形式应与所处环境相协调。

(二) 沿城市道路建设的行政事业单位(学校除外)、写字楼、商业中心等一律不得修建围墙,体育场馆、影剧院、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑,临城市道路或广场一侧不应设置围墙。

(三) 医院、大中专院校、中小学、幼儿园、托儿所、居住区以及风景区等需修建围墙的,应当采用通透式,高度不得超过1.8米。

(四) 沿城市道路建设的围墙,退让城市道路红线距离:主、次干路不小于2米,支路不小于1米,退让出的地块作绿化用地。

(五) 建设施工工地必须依据《益阳市房建和市政施工围挡指导图集》相关样式设置临时围墙,工程竣工后应无条件拆除。

### 第三节 户外广告

#### 第六十七条 户外广告设置要求

户外广告的设置应当符合益阳市中心城区户外广告管理规定,满足规划、交通、通风、采光、安全、美观等相关要求,并编制专项规划。

#### 第六十八条 临街门店招牌设置要求

(一) 门店招牌广告设置规范,不应多层设置,宜在一层门檐以上、二层窗檐以下设置,同一建筑物一楼门店招牌的高度、大小应协调有序,不超过二层窗檐,不遮盖建筑物的玻璃幕墙和窗户,其宽度不得超出建筑物两侧墙面,与建筑立面平行。

(二) 门店招牌广告牌匾应符合一店一牌、上下一条线、突出一个面,白天美化,晚上亮化。其体积、规格与所附着的建筑物大小比例适当,与相邻招牌的高度、形式、造型、规格、载体色彩等和谐统一。

(三) 多个单位共用一个场所或者一个建筑物内有多个单位的,应当由该

场所所有者（或管理者）在该建筑物入口统一规划和设计制作楼层导示牌。

（四）门店招牌应使用新型环保的硬质材料，采用新工艺、新技术进行制作，招牌版面应该设计新颖、造型别致、文字规范，色彩协调，具有时代气息，体现地方特色。

（五）招牌的高度不超过1.5米，宽度视门面宽度而定，但不得超过建筑物两侧墙面。墙面招牌厚度一般不得超过0.3米。

（六）招牌字体：具有一定艺术气息，与整条街道文化氛围相匹配。

（七）不影响规划审批的建筑物正常间距，不影响建筑物采光、通风和消防救援等正常功能，与市容景观和周围环境相协调。

（八）招牌设置人应当保持招牌的清洁、美观、完好，用字规范，并确保其牢固、安全。招牌残缺破损、污渍明显、缺笔少划以及严重影响视觉效果，设置人应当及时更换、修复。

（九）严禁使用广告喷绘布、丝制横幅和广告涂料等在建（构）筑物门楣上直接设置、悬挂、粘贴和涂画。

（十）店招牌匾避免采用不锈钢、钛金板等高亮材质，牌匾底色禁止出现高彩度色彩，整体色彩应与所在街区、所附建筑物协调。重要商业街道店招牌匾应考虑夜间照明效果。

（十一）城市主要道路两侧的商业广告占所附建筑立面的比例不应超过15%。

（十二）商业区内商业建筑广告占所附建筑立面的比例不应超过20%，个别大型广告可适当放宽，但不应超过25%。

（十三）根据益阳市中心城区城市设计导则规定，首层商业界面应注重通透性，强调统一的高度、面宽及形式，并考虑广告、店招牌匾的统一位置。

#### （十四）报审要求

新建建筑广告、标识、牌匾位置及大致尺寸应在建筑效果图中真实反映一并报审，方案一经审定，不允许增设。

#### 第六十九条 不得设置户外广告情形

（一）国家机关、文物保护单位、休闲公园和名胜风景区的建筑控制地带；

（二）市中心广场、商业广场和城区主次干道的街头绿地、人行道和公共绿化带内设置大型落地式户外广告设施；

（三）依附学校教学区、居民区和住宅区二楼以上建筑物、构筑物立面和玻璃墙面（不含大型商场墙面预留广告位）设置墙体广告；

（四）利用交通安全设施、交通标志、人行天桥、城市标志性建（构）筑物、路灯灯杆、电杆、变压器、配电箱等各类公用设施设置户外广告；

（五）占用人行道、人行盲道、车行道及残疾人专用通道和影响交通通行安全的；

（六）占用消防通道、妨碍消防车辆通行和影响灭火救援及疏散逃生的；

（七）影响建（构）筑物的使用功能、妨碍相邻建（构）筑物的通风采光及与周边街景不协调，妨碍市民的生产生活和有损城市市容的；

（八）利用危险房屋或者其他可能危及公共安全的建（构）筑物和公用设施设置广告；

（九）市人民政府规定禁止设置广告的其他区域。

## 第五章 公共服务设施

### 第七十条 公共服务设施分类

根据《城市公共设施规划规范》的要求，城市公共设施分为强制性和指导性两类，应按内容分别编制专项规划。

强制性公共设施主要指城市必须设置的公益性公共设施，主要有行政办公、体育、教育科研、医疗卫生、社会福利以及文化等公共管理与公共服务设施。

指导性公共设施主要指城市依据实际情况配置的经营性公共设施，主要有商业、商务、娱乐康体等商业服务业设施。

本规定将社区服务设施用地纳入服务设施配置要求。

### 第七十一条 公共服务设施设置标准

(一) 公共服务设施按市级、区级、街道及社区四级配置。其设置水平应与人口规模、规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市和区为单位，在符合相关标准的条件下，合理布置，统筹安排。

(二) 住宅小区按3.5人/户计算人数，住宅式公寓按住宅计算户数。

(三) 新建住宅项目，应满足《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》中的“公共服务设施分级配建表”的要求，同时应满足下列要求：

1. 应配建物业管理用房、社区管理用房、业主基本公共活动用房、公共通信机房、户外文体休闲场所与设施、菜市场、安防设施、无障碍设施、生活垃圾收集点、照明设施等。

2. 3000人及以上人口规模的住宅区应按40-60平方米/千人配建户外休闲健身场地。

3. 鼓励高层建筑底层架空作为公共活动空间，临街建筑除外。规划确定为

公共开放空间的底层架空层不得封闭、不得改变用途。

4. 居住区级的社区管理用房宜集中布置，按居住区总居住户数20平方米/100户配建社区党群服务用房。

5. 按居住区总建筑面积的3%~5%配置物业管理用房。

6. 业主基本公共活动用房应集中设置，不得改变用途。其建筑面积不宜小于60平方米，不宜大于3500平方米。

7. 生活垃圾收集点的服务半径一般不大于70米。

8. 居住区主要道路及广场应设置路灯，应满足相关规范照度要求。

9. 居住区所有管线应入地敷设，室外应预埋地下通信管道，管孔应能满足小区规划终期容量需求，并预备备用管孔。

10. 住宅小区及商住楼通信设施参照湖南省《住宅小区及商住楼通信设施建设标准》建设，机房建筑面积按20~40平方米控制。

11. 新、改、扩建住宅小区应按每千人口35名初中生、70名小学生、35名学龄前儿童计算配建相应规模中小学校、幼儿园。

建筑面积规模在8万平方米以上的住宅小区应按上述标准及居住人口相应的规模在用地范围内配套规划建设幼儿园，规模在30万平方米以上或居住人口达1万人以上的住宅小区应按上述标准及相应规模在用地范围内配套规划建设小学，规模在60万平方米以上或居住人口达2万人以上的应按上述标准及相应规模在用地范围内配套规划建设初中。规划建设8万人以上居民住宅区的，还应当规划配置普通高中。

达不到配套相应教育设施且周边现状无相应教育设施的新建住宅小区应相应配置小学、幼儿园等。

12. 新建住宅小区按每百户30平方米建筑面积配建社区日间照料中心，且

每处最低不少于 300平方米。

## **第七十二条 商业金融设施**

商业金融设施宜按市级、区级和地区级分级设置，形成相应等级和规模商业金融中心。商业金融中心应以人口规模为依据合理配置，市级商业金融中心服务人口宜为50-100万人，服务半径不宜超过8千米；区级商业金融中心服务人口宜为50万人以下，服务半径不宜超过4千米；地区级商业金融中心服务人口宜为10万人以下，服务半径不宜超过1.5千米。

## **第七十三条 文化娱乐设施**

市、区级文化设施宜包括展览馆、图书馆、博物馆、艺术馆、科技馆、文化馆、影剧院、少年宫、老年活动中心等，布局宜相对集中，宜设置于交通便利的中心地段，形成市、区级文化中心。市级文化娱乐设施服务半径不超过5Km，区级文化娱乐设施服务半径不超过2Km。

新建公共图书馆必须符合现行《公共图书馆建设用地指标》和《公共图书馆建设标准》的相关规定，以大型图书馆为骨干，以中小型图书馆为基础，构建覆盖全市的普遍均等、惠及全民的公共图书馆服务网络。

## **第七十四条 体育设施**

市、区级公共体育设施宜包括体育场、游泳馆、体育馆及配套设施等，布局宜相对集中，形成市、区级体育中心。

新建居民住宅区和学校配套建设的体育设施，应当与居民住宅区和学校的主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

### **（一）居民住宅区体育健身设施**

1. 居民住宅区体育健身设施分为三个类别。一类工程为住户在10000-16000户的小区，体育设施建设标准为场地使用面积宜在18000-28000平方米。应设置60-100米直跑道和200米环形跑道，7人制和5人制足球场各1

处，1处排球场，2处网球场，3处灯光硬化篮球场，3处门球场，4处羽毛球场，1处室外综合健身场地，20张室外乒乓球台，30件以上室外健身路径器材等；二类工程为住户在3000-5000户的小区，体育设施建设标准为场地使用面积宜在4500-6500平方米。应设置60-100米直跑道1处，1处硬化篮球场，1处门球场，1处网球场，2处羽毛球场，1处室外综合健身场地，6张室外乒乓球台，12件以上的室外健身路径器材等；三类工程为住户在300-1000户的小区，体育设施建设标准为场地使用面积宜在700-1000平方米。应设置1处室外综合健身场地，2张室外乒乓球台，7件以上的室外健身路径器材等。

2. 当以上住户规模介于一类和二类或二类和三类之间时，除配建下一级应配建的项目外，还应根据所增户数及规划用地周围的体育设施条件，增配高一级的有关体育设施项目，确保按照相应住户数目比例以就高不就低的原则实施配建。

3. 为大力推进“健康益阳”和“运动益阳”建设，新建居住区要严格落实按“室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米”的标准配建健身设施的要求。

## （二）学校体育健身设施

应严格按照教育部印发的《小学体育器材设施配置目录》和《中学体育器材设施配置目录》进行配置。

**小学体育设施配置项目一览表**

小学体育 设施	场地配置	田径场、篮球场、排球场、器械体操+游戏区、五人制足球场
	体育器材配置	接力棒、高单杠、低单杠、皮尺、助跳板、跳高架、毽子、短跳绳、长跳绳、小篮球、小篮球架、足球、足球门、排球架、排球、乒乓球台、乒乓球拍

**中学体育设施配置项目一览表**

中学体育 设施	场地配置	田径场、篮球场、排球场、器械体操区、七人制足球场
	体育器材配置	接力棒、高单杠、低单杠、皮尺、助跳板、跳高架、毽子、短跳绳、长跳绳、小篮球、小篮球架、足球、足球门、垒球、铅球、实心球、棍、拔河绳、跳箱、排球架、排球、乒乓球台、乒乓球拍、操垫

### (三) 养老机构健身设施

为推动益阳《全民健身计划》的进行，实现体育设施社会全覆盖，满足老年人对更高文化娱乐的诉求，应为养老机构配置必要的健身设施。

1. 养老机构健身设施分为三个类别。一类工程为服务规模达6000-10000人的养老机构，应设置大于300平方米的室外健身活动场地，2处门球场，2处羽毛球场，2处网球场，10张室外乒乓球台，20件以上室外健身路径器材等。二类工程为服务规模达2000-3000人的养老机构，应设置不小于150平方米的室外健身活动场地，1处门球场，1处羽毛球场，1处网球场，8张室外乒乓球台，12件以上室外健身路径器材等。三类工程为服务规模达200-600人的养老机构，应设置不小于75平方米的室外健身活动场地，1处网球场，2张室外乒乓球台，5件以上的室外健身路径器材等。

2. 当以上服务规模介于一类和二类或二类和三类之间时，除配建下一级应配建的项目外，还应根据所增规模及规划用地周围的体育设施条件，增配高一级的有关体育设施项目，确保按照服务规模以就高不就低的原则实施配建。

### **第七十五条 医疗卫生设施**

市、区级医疗卫生设施应优先考虑设置综合医院、各类专科医院、预防保健机构和急救网络设施。规划布局应集中与分散相结合，并考虑服务半径，选址在环境安静交通便利的地段，必须按相关规范留有足够的卫生防护距离。

## 第七十六条 教育科研设施

市、区级教育设施包括高等院校、中等专业技术学校、职业培训机构和特殊教育学校等，其用地面积指标应当符合教育设施用地的有关规定。

## 第七十七条 学校用地指标

中、小学生千人指标宜符合每千人120生的标准。生均用地面积见下表。

单位：m<sup>2</sup>/生

学校类别	学校规模	学校生均占地面积	
		达标	基本达标
小学	<12班	34.00	22.00
	12班	29.00	18.79
	18班	23.00	17.57
	24班	20.00	15.45
	30班—45班	18.00	14.68
初级中学	12班	30.00	19.20
	18班	29.00	17.78
	24班	25.00	17.30
	30班	23.00	16.44
九年一贯制学校	18班	27.92	19.24
	27班	25.52	17.65
	36班—45班	25.16	16.11

在老城区（指人口高度密集、周边建筑已定型，学校无法扩建又不能搬迁的）等特殊地区，学校用地条件确实受到限制的情况下，学校生均占地面积基本达标标准可适当降低。新建学校须严格执行标准。鼓励用节地模式、按“两型要求”建设学校。

## 第七十八条 社会福利设施

社会福利与保障设施宜配置老年人社会福利院(敬老院)、儿童福利设施、残疾人康复中心、救助管理站等项目，并应随着社会经济的发展不断完善。

## 第七十九条 养老服务设施

编制控制性详细规划时，按照人均用地不少于0.1平方米的标准，结合用

地布局分区分级规划设置养老服务设施；新建老年人设施项目，应满足《城镇老年人设施规划规范》的相关规定；以介于社会养老和家庭养老之间的城市社区养老为主体构建全市养老服务体系。

凡旧城区和已建居住（小）区（3000 户以上）无养老设施或现有设施没有达到规划和建设指标要求的，要按每千户室内老年人服务场所不低于150平方米建筑面积、室外老年人活动场所不低于300平方米的标准，限期通过购置、置换、租赁等方式开辟养老服务设施。

凡新建居住（小）区（1000 户以上）必须按照《城市公共设施规划规范》《城镇老年人设施规划规范》《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》以及本专项规划等标准设置社区日间照料中心，需列入土地出让合同，应与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

参照《长沙市居住公共服务设施配置规定（试行）》确定，新建住宅小区按每百户30平方米建筑面积配建社区日间照料中心，且每处最低不少于300平方米。对 1000人以下的新建住宅小区可依据《益阳市中心城区城市基础设施配套费收费标准》征收基础设施配套费，该住宅小区内可不单独配建社区日间照料中心，允许几个邻近的规模较小的新建住宅小区，集中配建社区日间照料中心，共享共用。

## **第八十条 商业网点**

制定控制性详细规划和修建性详细规划时应充分考虑商业网点建设需求，做好与商业网点规划的相互衔接，完善社区商业网点配置。

## 第六章 市政公用设施

### 第一节 给水排水

#### 第八十一条 总体要求

城市给排水设施应编制《益阳市中心城区给水专项规划》《益阳市城市排水防涝规划》及《益阳市中心城区治污工程专项规划》等专项规划。

#### 第八十二条 饮用水水源保护

水源地应设在水量、水质有保证的地段，并应实施水源环境保护。禁止在取水口上游1000米、下游200米范围内的河道水域内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目，已建、已有设施应根据环保部门要求逐步拆除或搬迁。

#### 第八十三条 给水方式

城市给水应集中供给，鼓励多质供水和多水源供水。工业用水、城市杂用水及环境用水等宜利用再生水或者雨水。

#### 第八十四条 水厂及加压泵站

自来水厂、污水处理厂厂区、加压泵站及提升泵站周围应设置宽度不小于10米的绿化带，宜与城市绿化用地相结合。

#### 第八十五条 排水体制

新建地区的排水系统应采用分流制。现有合流制排水系统，旧城区改造时应按城镇排水规划的要求，实施雨污分流。暂不具备雨污分流条件的地区，应采取截流、调蓄和处理相结合的措施，提高截流倍数，加强降雨初期的污染防治。

#### 第八十六条 排放要求

依据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》，从事工业、建筑、餐饮、

医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（排水户）向城镇排水设施排放污水，应取得城镇排水主管部门许可，未取得排水许可证，排水户不得向城镇排水设施排放污水。城镇居民排放生活污水不需要申请领取排水许可证。城镇排水主管部门会同环境保护主管部门依法确定并向社会公布列入重点排污单位名录的排水户，城镇排水主管部门应定期对排水户进行抽检和督查。

新建项目内部应采用雨污分流，在已实施雨污分流地区，不得将污水排入市政雨水管网；暂未实施雨污分流的地区，近期可接入市政合流管道，但须预留雨污分流接口设施。城市综合生活污水与工业废水排入城市污水系统的水质均应符合现行《污水排入城镇下水道水质标准》的要求。雨水经初期处理后就近排入自然水体，污水严禁直排自然水体。

### 第八十七条 雨水管渠设计重现期

（一）雨水设计流量按现行《室外排水设计规范》的规定计算，雨水管渠设计重现期取值：非中心城区2~3年，中心城区2~5年，中心城区的重要地区5~10年，中心城区地下通道和下沉式广场等20~30年。内涝易发的地区，宜采用规定的上限。

（二）雨水设计流量应采用2015年发布的益阳市暴雨强度公式计算。

$$Q = \frac{1938.229 (1+0.802LgP)}{(t+9.434)^{0.703}}$$

说明：

1. [式中，Q为暴雨强度（L/(s·h m<sup>2</sup>)）；t为降雨历时（min）；P为暴雨重现期（年）]
2. 新修订的暴雨强度公式适用于《益阳市城市总体规划（2004—2020）2013年修订》中益阳市主城区范围（包括中心城区、赫山区及资阳区行政区域）。

## 第二节 电力通信

### 第八十八条 总体要求

城市电力设施规划应符合城市规划及电力专项规划的要求。

### 第八十九条 变电站

(一) 新建110kV 及其以上电压的变电站应结合相关城市规划和道路网选址布局, 确定进出线电力通道的路径并预留沿线及变电站周边的防护绿地。在控制性详细规划中应对变电站的用地范围、用地面积、出线走廊进行控制。

(二) 城市变电站的结构形式选择应符合下列要求:

市区边缘或郊区、县的变电站可采用全户外或半户外式结构; 市区内规划新建35~110kV 变电站宜采用户内式或半户外式结构; 城市中心区110kV 变电站宜采用户内式或地下式结构, 220kV 变电站宜采用户内式结构; 用地紧张或景观有特殊要求时, 鼓励变电站与其他建筑合建, 或结合城市广场、公共绿地建设地下或半地下变电站。

### 第九十条 电力线路

沿城市道路新建电力线原则上都应入地埋设, 35kV 以下的电力线路须入地埋设, 现有架空线路应逐步改建入地; 35kV 以上的电力线路宜入地埋设; 确需新架空架设110kV 以上的电力线路的, 应根据城市地形、地貌特点和城市道路网规划, 沿道路、河渠、绿化带或已确定的电力走廊架设, 尽量减少与道路、河流、铁路的交叉, 不得沿城市主要干道及景观区架设, 避免横穿建设用地, 在电力线路保护范围内不得新建建筑物。

### 第九十一条 高压走廊

35kV 及以上高压架空电力线路应规划专用保护通道。市区内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的35~500kV 高压架空电力线路规划走廊宽度, 按

下表执行：

线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽度 (m)
500	60~75
330	35~45
220	30~40
66、110	12~25
35	12~20

### 第九十二条 其他电力电信设施

公用的环网柜、箱式变电器、电缆分支箱等设施应小型化、地下化，确需地面设置的应结合道路设施带、绿化带统筹考虑，不得布置在道路交叉口影响行车视距和行人通行的位置。

### 第九十三条 移动通信基站

移动通信基站管理应符合《益阳市公用移动通信基站建设管理办法》的规定并编制专项规划，同时应满足下列要求：

1. 移动通信基站原则上应共建共享，统一规划、统一建设。移动通信基站分为室外宏基站和室内分布系统两种。室外宏基站实现室外信号面覆盖，室内分布系统弥补建筑内部信号不足。

2. 室外宏基站分为独立式和附设式两种。独立式宏基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内，可与垃圾转运站、公共厕所等设施合建，室外宏基站设备机房建筑面积宜控制为 20平方米~30平方米；附设式宏基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和市政设施等非居住建筑上的隐蔽位置。

3. 对于独立占地的基站，其天线、抱杆、机房的颜色和外观应与周边环境协调一致，尽量小型化，并应符合下列规定：

①基站选址应符合《电磁辐射防护规定》和《环境电磁波卫生标准》电磁

环境的有关规定，避开幼儿园、医院等敏感场所；避开雷击区、大功率无线发射台、大功率电视发射台和大功率雷达站。

②新建基站距已有基站直线距离在聚居区小于200米、非聚居区小于500米的要按共享的原则处理。

③基站与居住建筑的距离应大于20米。在城市道路上新建基站，须距道路交叉口50米以上，不得占用道路机动车道、非机动车道、人行道的实际使用空间。

④基站与电力设施、加油加气站、机场的安全距离应符合国家和行业对安全要求的规定且应大于塔高，距铁路线路路堤坡脚或铁路桥梁外侧50米以上。

4. 新建高层或超高层建筑、重要功能建筑、公共建筑和公用设施应按照相关建设设计标准和规范设置移动通信室内分布系统，与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

5. 广场、公园等城市重要景观地段和历史街区范围内，基站应小型化，且做隐蔽处理。

### **第九十四条 通信管道**

通信管道应统一规划、统一建设，线路短捷，统筹多方共享使用需求，管道宜建于光缆、电缆集中的路段上，通信、广电等弱电光缆宜同沟建设，节约地下空间，并宜与相关地下管线同步建设，留有余量。

## **第三节 工程管线综合**

### **第九十五条 管线工程管理**

(一) 各类输(配)送管线进入规划区，应符合城市规划、城市安全要求。各类市政管线工程应编制专项规划。新建、改建、扩建建设工程管线应当同步

规划、同步设计、同步验收。

(二) 各类管线工程在规划设计前, 建设单位应调查建设区域内的城市管线现状资料, 在无准确现状资料的区域, 建设单位应委托具备相应资质的单位进行探测, 查明地上及地下管线分布情况, 并在办理报建时一并将资料报送规划部门。各类市政管线工程应办理规划报建手续, 与道路同步建设的管线工程与道路同步报建。

(三) 建设单位应按核准的管线设计图纸施工, 不得擅自变更。确需变更的, 应持相关资料到规划部门办理设计变更手续, 经批准后, 方可按照变更的图纸施工。

(四) 建设单位施工前须按照《益阳市规划局建设工程放线、验线管理规定》申请规划放线, 工程施工至基础±0 或基槽(坑) 开挖至设计标高(隐蔽工程覆土前) 时申请验线, 验线无误后方可继续施工, 施工过程中接受市规划局的规划管理。

市政管线工程须在覆土前申请进行管线核实测量, 以确保各类地下管线(沟) 数据的精确度。采取非开挖措施施工的各类管线工程, 也应进行核实测量。

(五) 各类管线工程施工完毕后, 建设单位应组织竣工测量, 编制竣工资料, 向规划部门提出验收申请, 规划部门按程序组织验收。

## **第九十六条 综合管廊**

(一) 综合管廊工程建设应结合新区建设、旧城改造、道路新(扩、改) 建, 依据《益阳市中心城区地下综合管廊专项规划》进行规划、审批、建设。

(二) 城市地下综合管廊应统一规划、建设和管理, 满足管线单位的使用和运行维护要求, 同步配套消防、供电、照明、监控与报警、通风、排水、标

识等设施。

(三) 与综合管廊相关的其他技术规定应符合现行《城市综合管廊工程技术规范》的要求。

### **第九十七条 管线布置要求**

(一) 市政管线必须通过管线综合设计确定各种管线的平面和空间位置，应平行于道路中心线敷设，尽量避免横穿道路，必须横穿道路时应尽量与道路中心线垂直。管盖应与路面同一标高。同类管线应集中敷设，有综合管廊（沟）的，管线应按照管廊（沟）的设计要求入廊（沟）敷设，已修道路开发埋设管线时，应恢复开挖地面。

(二) 各类工程管线（含检查井等附属设施）不得占用其他管线的规划位置。确需在道路红线外敷设市政工程管线的，应在建筑退让道路红线范围内布置并紧邻道路红线布置，且埋深应大于1米。配套实施的管线单位应当充分考虑管线预留（管孔数、横穿接口等）。

(三) 市政管线应尽可能安排在人行道下，当人行道宽度不够时，可将排水管敷设在机动车道下，通信电缆、给水输水、燃气输气等管线敷设在非机动车道下。

(四) 当工程管线竖向位置发生矛盾时，压力管线让重力自流管线，可弯曲管线让不易弯曲管线，分支管线让主干管线，小管径管线让大管径管线。

(五) 红线宽度 30 米及以上的未规划综合管廊的城市道路单侧电力管群不少于 16 孔，通信类管群不少于 12 孔；红线宽度 30 米及以下的未规划综合管廊的城市道路单侧电力管群不少于 12 孔，通信类管群不少于 8 孔，其他类管线管径大小根据相关计算确定。有线与通信类管线应合并布置。

(六) 道路红线宽度超过30米的城市干道宜两侧布置给水配水管线和燃气

配气管线，道路红线宽度超过50米的城市干道应在道路两侧布置排水管线。

(七) 各种市政管线之间及市政管线与建(构)筑物等之间的最小水平、垂直净距以及管线的覆土深度应符合见附录八、附录九、附录十。特殊情况不能满足时，应按规范采取有效的安全保护措施。

(八) 桥梁应按规划要求预留必要的空间或预埋构件，以满足工程管线的布置要求，不得敷设污水管、压力大于0.4MPa的燃气管和其他可燃、有毒或腐蚀性的液、气体管，敷设其他管线必须采取有效的安全防护措施。

## 第四节 燃气、加油加气站

### 第九十八条 燃气设施

(一) 城市燃气设施布局应符合城市规划及《益阳市燃气行业发展规划》《益阳市燃气专项规划》，并应符合如下要求：

城市燃气设施选址应遵循节约用地、有效使用土地和空间的原则，根据工程地质、水文、气象和周边环境等条件确定。燃气门站和燃气储配站等大型燃气设施的选址应符合城市规划的要求，良好的地质条件，少占农田，设置在城镇的边缘或相对独立的安全地带。其中，门站站址应结合长输管线位置确定，根据输配系统具体情况，储配站与门站可合建。

(二) 储配站内储气罐与站内的建、构筑物的防火间距应按附录十一执行。调压站(含调压柜)与其他建筑物、构筑物水平净距应按附录十二执行。

(三) 门站、储配站、调压站等其他设施建设标准应符合现行《城镇燃气设计规范》的规定。

### 第九十九条 加油加气站

(一) 加油加气站的布局应符合《益阳市加油(气)站行业发展规划》。

(二) 加油加气站站址选择应符合城乡规划、环境保护和防火安全的要求，

并应选在交通便利的地方。城市建成区内的加油加气站，宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近。

（三）在城市建成区不宜建一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站、CNG 加气母站。在城市中心区不应建一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站、CNG 加气母站。

（四）沿城市主、次干路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于100米；沿次干路以下等级道路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于50米。

（五）加油站、加油加气合建站的油罐、油机和通气管管口与站外建（构）筑物的安全距离应满足附录十三、附录十四的要求。

（六）加油站、加油加气合建站的汽油设备、柴油设备、LPG 储罐等其他设施建设要求和标准应符合现行《汽车加油加气站设计与施工规范》的规定。

## **第一百条 充电设施**

（一）充电站以合建为主，独立占地为辅。公共充电站的选址应符合专项规划及《电动汽车充电站设计规范》的要求，还应符合以下要求：

1、充电站应设置在进出车辆便利的位置。进出口宜设置在次干路、支路或高等级道路的辅道旁，不应设置在交叉口附近。

2、公共充电站（桩）不宜设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘、或有腐蚀性气体等用地周边。城市道路红线范围不得设置充电站（桩）。

（二）新建社会公共停车场、公交停保场应配置一定比例充电桩或预留设置充电桩的条件。

（三）建设项目用地面积超过3hm<sup>2</sup>时，应配置有效使用面积不小于700m<sup>2</sup>

的公共充电站（不少于8个快速充电位）；当建设用地面积超过8 hm<sup>2</sup>时，应配置有效使用面积不小于1100平方米的公共充电站（不少于16个快速充电位）。若项目周边500米范围内，有已建或已落实用地并具备近期建设条件的公共充电站，经论证可满足片区需求时，可以不配置公共充电站。

## 第五节 环境卫生

### 第一百零一条 环卫设施布局

环境卫生设施的设置应编制专项规划，满足城市环境保护和城市景观要求，坚持布局合理、卫生适用、节能环保、便于管理的原则，应有利于环境卫生作业和对环境污染的控制。

### 第一百零二条 公共厕所

（一）公共厕所分为独立式、附建式和活动式三种类型。公共厕所的设计和建设应根据公共厕所的位置和服务对象按相应类别的设计要求进行。

（二）城市商业街、文化街、港口客运站、汽车客运站、轨道交通车站、加油站、公交首末站、文体设施、市场、展览馆、开放式公园、旅游景点等人流聚集的公共场所，必须设置公共厕所。

（三）规划居住人口在3500人（1000户）以上的小区应至少配建1座对外开放的公共厕所，公共厕所建成后应移交城市管理部门。配建公共厕所与小区同步规划、同步建设、同步投入使用。

### 第一百零三条 生活垃圾收集点

城市生活垃圾收集点应满足日常生活和工作中垃圾的分类收集要求，工程项目修规中应明确垃圾收集点位置，位置应固定，方便使用，不影响城市卫生和景观环境，便于分类投放和分类清运，服务半径不宜超过70米。

## 第一百零四条 垃圾转运站

生活垃圾转运站宜靠近服务区域中心或生活垃圾产量多且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区，服务半径应与转运站的设计规模、转运能力等相匹配。

鼓励采用移动式垃圾中转站，工程项目配建的垃圾中转站应提前于主体工程建设。

生活垃圾转运站设置标准应符合下表的规定。

转运量 (吨/天)	类型	用地面积 (m <sup>2</sup> )	附属建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	与相邻建筑 间距(m)	绿化间隔带 宽度 (m)
≤150	小型	1000~1500	100	≥10	≥5
150~450	中型	1500~4500	100~300	≥15	≥8
>450	大型	>4500	>300	≥30	≥15

注：垃圾转运站和再生资源回收站合并设置的，用地面积可以增加1000至1500m<sup>2</sup>。

## 第六节 海绵城市

### 第一百零五条 总体要求

城市规划、建设与管理过程中应落实低影响开发理念，根据《益阳市中心城区海绵城市专项规划》的要求，因地制宜制定雨水入渗、滞缓、调蓄和利用等相关工程措施。

### 第一百零六条 构建方案

在建筑与小区、城市道路、绿地、广场、水系等的规划建设时，将利用植草沟、渗水砖、雨水花园、下沉式绿地等“绿色”措施来组织排水，并统筹考虑水体的多种使用功能，充分利用水体自净能力和环境容量，降低开发对雨水系统的影响。

根据蓄、滞、渗、净、用、排的原则，统筹考虑水体的多种使用功能，充

分利用水体自净能力和环境容量，按照径流总量控制、径流峰值控制、径流污染控制、雨水资源化利用等的具体目标，以低影响开发雨水系统作为海绵城市的构建方式。

### **第一百零七条 控制目标**

#### **（一）径流总量控制**

径流总量控制率的最低值按0.75进行确定。径流总量控制途径包括：雨水的下渗减排和直接集蓄利用。

#### **（二）径流峰值控制**

按照现行《室外排水设计规范》中的相关标准执行。

#### **（三）径流污染控制**

采用SS作为径流污染物控制指标，用下述方法进行计算：

年SS总量去除率=年径流总量控制率×低影响开发设施对SS的平均去除率。

### **第一百零八条 控制要求**

（一）各类开发建设活动应最大限度地保护原有的河湖、湿地、坑塘、沟渠等“海绵体”不受开发活动的影响；受到破坏的“海绵体”也应通过综合运用物理、生物和生态等手段逐步修复，并维持一定比例的生态空间。

（二）新建城区雨水综合径流系数按照不超过0.5进行控制。

（三）旧城改造后的综合径流系数不能超过改造前，不能增加既有排水防涝设施的负担。

（四）新建城区的硬化地面中，可渗透地面面积应不低于40%；广场和道路透水铺装应占总面积的40%以上。

（五）新建住宅小区绿地率不得低于30%，鼓励采用“屋顶绿化”方式滞留雨水；每万平米硬化屋面应设不少于300平方米调蓄空间（公建除硬化屋面

外还需要累加室外硬化地面面积，按总硬化面积计算），下凹绿地面积占绿地总面积40%以上。

（六）城市现有硬化路面改造工程中推荐采用透水性材料，将道路绿化带建设为植生滞留槽的形式，道路雨水径流通过孔口道牙自流入绿地入渗排放。绿化带高程低于路面10~20厘米，雨水口设在绿化带内，雨水口高程高于绿化带且低于路面。

（七）规划建设中避免相邻不透水区直接相连。由暴雨产生的地表径流应尽可能从不透水区流向附近透水区、景观绿化区或者低洼地区，避免两块不透水区直接连接而叠加暴雨径流量。

## 第七章 道路交通

### 第一节 道路系统

#### 第一百零九条 道路管理

(一) 总规和控规编制应建立合理的城市路网结构,提高路网密度,规划路网密度不得低于国家标准 $5.4-7.1\text{Km}/\text{Km}^2$ 。

(二) 应按总规及控规设计和审查道路修建性详细规划,不得随意取消规划的城市道路。

(三) 各级铁路、公路进入规划区,应符合城市规划要求。

(四) 新建、改建、扩建的城市道路应同步敷设市政工程管线或设置管沟(廊),建成后五年内不得开挖。

#### 第一百一十条 道路、桥梁、隧道设计

(一) 城市道路的规划设计应根据现状条件和两厢用地规划情况,合理、科学地确定平面线型、纵断面标高、横断面形式。同一道路应统一规划,新建双向六车道及以上道路原则上应设置中央分隔带。非机动车道应尽量与人行道共板。

(二) 桥梁、隧道的横断面宜与相接道路横断面保持一致,当道路设置有绿化带或宽度大于6米的人行道时,桥梁、隧道宽度可酌情缩减,宜保持车行道宽度一致。

(三) 城市桥梁设计应符合城市规划的要求,因技术、经济上的原因需分期实施,则应保留远期发展余地。桥梁建筑应符合城市规划的要求并与周边环境相协调。

(四) 隧道总体设计应符合城市总体规划、路网规划及土地使用计划的要求。

## 第一百一十一条 道路交叉口

(一) 道路交叉口应符合城市总体规划及城市道路总体规划的要求，并依据《城市道路交叉口设计规程》的规定，进行规划设计，根据交叉口选型合理的确定交叉口的规划控制线。

(二) 红线宽度24-60米道路在交叉口宜进行拓宽和渠化设计，新建24米以下道路在人员密集区须进行交叉口拓宽。60米及以上道路宜在交叉口通过缩减绿化带进行渠化设计且不考虑拓宽道路。道路交叉口标线施画可缩窄进口车道的宽度来增加车道数量，提高交叉口通行能力，缩窄车道的宽度不小于2.8米。除左转弯交通量非常小的情况外，应增设左转弯专用车道。设置转角交通岛的右转弯车道宽度不小于7.5米。为避免掉头车辆的排队及等灯，在临近交叉口进口渐变处可设置掉头车位，标线采用中心虚实线，虚线长度宜在40米左右，在不影响其他车辆正常运行的情况下，允许掉头。

(三) 城市道路交叉口视距三角形范围内，不得有任何高出道路平面标高1.0米的妨碍驾驶员视线的障碍物。

## 第一百一十二条 机动车出入口设置

(一) 一个基地原则上在同一条城市道路上只开设一个机动车出入口，两个相邻单位宜共一个机动车出入口，基地沿主次于路长度超过100米的单位，可单独设置出入口。原则上基地临城市主干道不宜开设主要机动车出入口，基地相邻两条或者两条以上城市道路的，应在低一级道路上开设出入口。如一个基地必须在同一条道路上开设两个出入口，相邻两个出入口的间距应不小于150米。严格控制在快速路、交通性主干路上设置机动车出入口，确需开设出入口的，须通过辅道进入主线或加减速车道采取右进右出方式组织交通。

(二) 不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车出入口。

(三) 基地出入口位置与城市主干路交叉口的距离以交叉口外侧圆弧端点

算起不宜小于100米，与次干路交叉口的距离不宜小于70米，若临交叉口距离过小，出入口设置不能满足以上要求的，应设于基地离交叉口最远端。

(四) 对城市道路开设出入口，其变坡点应设置在规划道路红线7.5米以外，地下停车场不得对城市主干路直接开设出入口。

(五) 机动车出入口的宽度一般为6~10米，有特殊要求的工业厂房或消防站出入口可放宽至18米。

(六) 交通流量较大的基地，其机动车出入口连接城市主次干路的位置还应符合下列规定：

1. 距非道路交叉口的过街人行横道(包括引道、引桥和各类地下出入口)最边缘线不小于5米；
2. 距公共交通站台边缘不小于15米；
3. 距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于20米。
4. 大型公共建筑(学校、医院、影剧院、体育场、大型商场等)出入口处应设置人流车流疏散广场或辅道。

## 第二节 公共交通系统

### 第一百一十三条 公交站(场)

公交站(场)建设应符合《益阳市城市公共交通专项规划》，常规公交站设计应符合下列规定：

1. 市区公交停靠站间距一般按300~600米控制，繁华地段按200~500米控制，郊区站距宜为500~1000米。
2. 长途客运站、火车站、客运码头的主要出入口50米范围内应设公交停靠站，有条件时应与对外客运站(场)相结合。

3. 主干路、次干路及快速路辅道上的公交停靠站应采用港湾式，港湾式停靠站长度应能满足公交车辆同时停靠的需求，最短不应少于两个公交车停车位，最长不应超过四个公交车停车位，否则应分开设置。

4. 道路交叉口附近的公交站应安排在交叉口出口道一侧，距交叉口出口缘石转弯曲线终点宜大于50米。

#### **第一百一十四条 快速公交**

设置快速公交的道路交叉口单向进口道车道数不应低于5条，单向出口道不应低于4条，快速公交的站距宜为600~800米，车道宽度不宜小于3.75米。

#### **第一百一十五条 公交专用道**

常规公交线路8条及以上的在道路宽度合适的情况下宜设置公交专用道。

#### **第一百一十六条 停保场、首末站**

1. 停保场不宜建在交通复杂的闹市区、居住小区和主干道旁，宜选址在交通流量较小且有两条以上比较宽敞、进出方便的次干道旁。

2. 停保场应确保绿化用地规模，办公区和生活区的绿地率不应低于20%。

3. 首末站宜设置在居住区、商业区或文体中心等主要客流集散点附近且临近城市公共客运交通走廊。

### **第三节 慢行交通系统**

#### **第一百一十七条 非机动车道和人行道**

新建、改建、扩建的城市道路应根据《益阳市城市慢行系统规划》设置非机动车道和人行道。非机动车道宽度不宜小于2.5米，特殊情况不得小于1.5米，且应进行施划标识。人行道宽度不应小于1.5米，盲道应同步设置且宽度不少于0.4米，禁止在盲道上设置任何障碍物。

非机动车道和人行道原则上应共板设置，采取绿化等工程措施予以隔离，

非机动车道和机动车道共板的，可用交通标线进行分隔或者设置隔离栏。

非机动车道面铺装应采用柔性材料，且满足平整、防滑、耐磨、美观等要求。人行道标高宜与道路两侧用地高程匹配，并应设置无障碍设施。步行道和自行车道宜采用林荫道方式建设。

### **第一百一十八条 行人过街设施**

（一）快速路行人过街设施间距宜为500~800米，主、次干路宜为250~300米。商业、文化娱乐等设施密集的路段应根据需要加密。

（二）城市商业密集区、大型公共建筑、轨道交通车站、广场、学校、医院等过街人流量大的地段宜设置人行立体过街设施，并做好立体过街设施与公共建筑、公交（包括BRT）停靠站、自行车租赁点等之间的直接联通。

### **第一百一十九条 无障碍通道**

城市道路、广场、公园绿地、住宅区、商业服务和公共管理与公共服务设施等建设项目应按有关规定设置无障碍通道。

## **第四节 停车设施**

### **第一百二十条 停车配建**

（一）政府须配建社会公共停车场，社会公共停车泊位需达到22个/100辆小汽车，并编制停车设施专项规划。鼓励在人流密集区将不宜开发建设的零星地块由政府收回建设公共停车场（立体停车库）。

（二）建设项目必须建设与其相配套的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库）。停车场（库）设置指标按《各类建筑工程配建停车位指标表》执行，居住建筑配建的室内停车库的停车位数量应不小于总配建停车位数量的80%，非居住建筑地上停车场的停车位应不少于建筑物应配建停车位总数的10%且不大于30%。

(三) 新建住宅项目应配建访客停车位、临时停车位等公共停车位，数量不小于总配建停车位的5%。

(四) 各类公共建筑（幼儿园、小学、中学校园内除外）的配建停车设施建成后应面向社会开放使用。新建中小学、幼儿园应结合社会公共停车场在校门外自身用地内增加设置3.0个/班停车泊位。

(五) 建筑物的使用性质发生变化时，须按新的使用性质配建停车位并向原审批机关报审并获得批准。

(六) 混合功能的综合性建筑，应按各使用性质部分的建筑面积比例综合确定配建停车位并分区设置，单栋临街建筑可混合设置。住宅配套商业宜设置在地面，确需设置在地下的，应集中设置并标识明确。

(七) 各类建筑应按国家规范配置无障碍机动车停车位。

(八) 为住宅建筑配建的停车库的子母车位按2个车位计算，子车位与微型车位的总数不得超过应配建车位总量的10%。机动车车位为小型汽车停车位，其他停车位按标准折算，不足一个按一个计算。

各类建筑工程配建停车位指标表

建筑类型		计算单位	机动车（个）	非机动车（个）
旅馆		车位/客房	1.0	0.5
办公	商业办公（写字楼）、 政府机关办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	0.5
	政务中心及服务窗口	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2.5	1.0
商业		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	2
批发市场、农贸市场		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.7	3
医院	综合医院、中医医院、 妇儿医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	0.5

	其它专科医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	
	社区医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.6	
	体育场馆	车位/100座	3.0	10
	电影院、剧院	车位/100座	3.5	5
	博物馆、图书馆、展览馆	车位/100座	1.0	0.5
游览场所	生态绿地公园	车位/hm <sup>2</sup> 占地面积	3.0	3
	公共绿地公园	车位/100m <sup>2</sup> 占地面积	0.2	0.1
交通建筑	火车站、码头、汽车站	车位/高峰日每100名旅客	3.0	1.5
学校	小学、幼儿园(校内)	车位/班	1.5	1.0
	初中、高中(校内)	车位/班	2.0	10
	大专院校、成人学校	车位/班	5.0	5
住宅	低层住宅	车位/户	2.0	-
	普通住宅	同时满足车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积、车位/户	1.0、1.2	0.5
	公租房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.7	0.5
	村民安置房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.7	0.5
工业	普通工业	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.2	3.0
	物流仓储	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	-

注：①建筑面积为计容建筑面积。

②地面停车位尺寸不小于2.5\*5.5米，地下车库停车位尺寸不小于2.4\*5.3米，通道宽度不宜小于6米。

③养老建筑参照专科医院标准执行。

## 第五节 交通影响评价

### 第一百二十一条 交通影响评价要求

根据《建设项目交通影响评价技术标准 CJJ/T141-2010》《益阳市建设项目交通影响评价实施办法》，建设项目规模（指标）达到或超过规定的交通影响评价启动阈值时，应进行交通影响评价。交通影响评价分为建设项目报建阶段交通影响评价和建设项目选址阶段交通影响评价。涉及交通需求可能增加的规划调整项目（用地性质变更，土地使用强度调整），应在调整论证时进行交通影响评价。评审结论应作为规划审批的依据之一。建设项目的交评编制单位应具有相应的资质，交评编制单位与项目设计单位应分属不同的法人主体。

### 第一百二十二条 进行交通影响评价的情形

建设项目交通影响评价，是指建设项目投入使用后可能对周围交通产生的影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良影响的对策和措施。下列情况应进行交通影响评价：

1. III类地区建筑面积超过2万m<sup>2</sup>的公共建筑项目、建筑面积超过5万m<sup>2</sup>的居住建筑项目，或者按规定应配建260个以上机动车停车位的建设项目。旧城区所指范围与《益阳市城市规划技术管理规定》确定的III类地区一致。

2. I、II类地区建筑面积超过2万m<sup>2</sup>的公共建筑项目和超过8万m<sup>2</sup>的居住建筑项目。

3. 城市大型交通设施（如航空、铁路、公路的客货站场，物流中心，公共汽车停车场，公共停车场，公共交通枢纽，港口码头、机动车检测站、汽车动力补充站等）。

4. 建设规模小于本款第1、2项规定的标准，但现状交通已出现拥堵的项目。

5. 新建的对交通影响较大的医院、学校等建设项目。

6. 新建立交桥、人行天桥、过江通道、地下过街通道。
7. 城乡规划主管部门认为对城市交通产生显著影响的其他建设项目。

## 第八章 城市防灾减灾

### 第一节 抗震防灾

#### 第一百二十三条 抗震防灾规划编制

依据《中华人民共和国防震减灾法》《城市抗震防灾规划管理规定》，城市抗震防灾规划分为甲、乙、丙三种模式。益阳市应按照乙类模式编制抗震防灾专项规划，抗震防灾专项规划应符合城市总体规划的要求。

#### 第一百二十四条 抗震防灾标准

依据《城市抗震防灾规划标准》(GB50413-2007)，益阳市抗震设防烈度为6度，设计基本地震加速度值为0.05G。城市生命线工程建设必须按照国家行业抗震设计规范要求进行重点设防。

新建、改建、扩建建设工程，应按现行国家标准《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50233-2008)确定其抗震设防类别及其抗震设防标准，抗震设计必须符合现行《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016年修改版)的相关要求。

#### 第一百二十五条 地震次生灾害防治

城市建设应避开地质灾害隐患点，应考虑对地震可能引起水灾、火灾、爆炸、放射性辐射、有毒物质扩散或蔓延等次生灾害的防灾对策；地震时可能发生严重次生灾害的工程项目不得选址在城市人口稠密地区，已建的应当逐步迁出；正在使用的，迁出前应采取必要的抗震防灾措施。

#### 第一百二十六条 避震疏散场所

(一) 避震疏散场所应结合广场、绿地、体育场馆、学校操场等开放空间设置，要求具有避震疏散场地功能的用地需做专项设计。

(二) 避震疏散场所每位避震人员的平均有效避难面积，应符合：紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于1 m<sup>2</sup>，作为紧急避震疏散场所的超高层建

筑避难层(间)的人均有效避难面积不小于 $0.2\text{m}^2$ ；固定避震疏散场所人均有效避难面积不小于 $2\text{m}^2$ 。

(三) 避震疏散场地的规模：紧急避震疏散场地的用地不宜小于 $0.1\text{hm}^2$ ，固定避震疏散场地不宜小于 $1\text{hm}^2$ ，中心避震疏散场地不宜小于 $50\text{hm}^2$ 。

(四) 紧急避震疏散场所的服务半径宜为500米，固定避震疏散场所的服务半径宜为2~3公里。

### **第一百二十七条 避震疏散通道**

(一) 避震疏散场地人员进出口与车辆进出口宜分开设置，并应有多个不同方向的进出口。人防工程应按照有关规定设立进出口，防灾据点至少应有一个进口与一个出口。其他固定避难疏散场所至少应有两个进口和两个出口。

(二) 紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度不宜低于4米，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不宜低于7米。与城市出入口、中心避震疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干路不宜低于15米。

## **第二节 城市消防**

### **第一百二十八条 城市消防专项规划**

依据《中华人民共和国消防法》《城市消防站建设标准》《建筑设计防火规范》等消防法律法规及技术标准，应编制城市消防专项规划，城市消防专项规划应符合城市总体规划要求。

城市必须设立一级站。城市建成区内设置一级站确有困难的区域，经论证可设二级站。城市建成区内因土地资源紧缺设置二级站确有困难的地区，经论证可设小型站，但小型站的辖区至少应与一个一级站、二级站或特勤站辖区相

邻；地级及地级以上城市（含）以及经济较发达的县级城市应设特勤消防站和战勤保障消防站。有任务需要的城市可设水上消防站、航空消防站等专业消防站。

## 第一百二十九条 消防站选址

（一）城市一级站辖区不宜大于 $7\text{k m}^2$ ；二级站不宜大于 $4\text{k m}^2$ ；小型站不宜大于 $2\text{k m}^2$ ；设在近郊区的普通站辖区不应大于 $15\text{k m}^2$ 。也可针对城市的火灾风险，通过评估方法确定消防站辖区面积。

特勤消防站兼有辖区灭火救援任务的，其辖区面积同一级站。

战勤保障消防站不单独划分辖区面积。

（二）消防站的用地面积和建筑面积应符合以下要求：

一级站 $2700\text{m}^2$ - $4000\text{m}^2$ ；

二级站 $1800\text{m}^2$ - $2700\text{m}^2$ ；

小型站 $650\text{m}^2$ - $1000\text{m}^2$ ；

特勤站 $4000\text{m}^2$ - $5600\text{m}^2$ ；

战勤保障站 $4600\text{m}^2$ - $6800\text{m}^2$ 。

各类消防站容积率宜为 $0.5$ - $0.6$ ，小型站容积率可取 $0.8$ - $0.9$ ，如绿化用地难以保证时，容积率宜控制在 $1.0$ - $1.1$ 。

（三）消防站应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段并应尽量靠近城市应急救援通道。

消防站执勤车辆主出入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 $50$ 米。

辖区内有生产、贮存危险化学品单位的，消防站应设置在常年主导风向的

上风或侧风处，其边界距上述危险部位一般不宜小于300米。

消防站车库门应朝向城市道路，后退红线不小于15米，合建的小型站除外。

### **第一百三十条 消防通道**

(一) 消防车道的净宽、净空高度均不得小于4米，坡度不应大于8%；供消防车停靠操作的消防车道坡度不宜大于3%。环形消防车道至少应有两处与其它车道连通。尽头式消防车道应设置回车道或回车场，回车场地的面积不应小于 $12\times 12$ 米；对于高层住宅，回车场不宜小于 $15\times 15$ 米，供大型消防车使用时，不宜小于 $18\times 18$ 米。消防车道转弯半径不小于12米。

(二) 建筑物沿街道部分长度超过150米或总长度超过220米时，应设置穿过建筑的消防车道；确有困难时，应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物，当内院和天井的短边长度大于24米时，宜设置进入内院和天井的消防车道，当建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯），其距离不宜超过80米。沿街建筑长度超过160米时应设置人行消防通道。

### **第一百三十一条 消火栓**

消火栓应连接城市自来水管网。室外消火栓的间距不应超过120米；道路宽度超过60米时，宜在道路两侧设置消火栓，宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙不应小于5米，距路边不应超过2米，其位置不得有碍行人通行。

### **第一百三十二条 消防车登高操作场地**

高层建筑至少沿一个长边或周边长度 $1/4$ 且不小于一个长边长度的底边连续布置消防车登高面，该范围内的裙房进深不应大于4米；消防车登高操作场地内不应规划停车位，消防车登高操作场地与建筑之间不应设置影响消防车登高操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口；消防车登高操作场地的长度和宽度分别不应小于15米和10米，对于超过50米的高层建筑，长度和宽度分别不应小于20米和10米。场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于5米，

且不应大于10米。

### 第三节 城市人防

#### 第一百三十三条 城市人防工程规划

根据《中华人民共和国人民防空法》《城市居住区人民防空工程规划规范》GB50808-2013，应编制城市人民防空工程专项规划，城市人民防空工程专项规划应符合城市总体规划的要求。

#### 第一百三十四条 城市人防建设

城市各类人民防空工程应与易燃、易爆及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置，急救站及其他专业队应结合其分担的保障区域来设置。

#### 第一百三十五条 居住区人防工程

居住区、居住小区、居住组团配建各类人防工程的平衡控制指标参照《城市居住区人民防空工程规划规范》(GB50808-2013)。

#### 第一百三十六条 人民防空工程设计

新建民用建筑（除工业生产厂房外）必须参照《湖南省人民防空工程建设与维护管理规定》《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)，按一定比例并结合地面建筑同步修建防空地下室；城市的地下交通干线以及其他地下工程的规划和建设，应兼顾人民防空要求，按一定比例同步修建防空地下室。

新建、改建、扩建人防工程的防护设计与建设，应当符合《人民防空工程设计规范》(GB50225-2005)、《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)等相关技术规范和标准要求，并严格执行。

## 第四节 城市防洪防涝

### 第一百三十七条 城市防洪、防涝规划

(一) 依据《中华人民共和国防洪法》(2016年修订版)、《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012)等规范及标准,应编制城市防洪专项规划,城市防洪专项规划应符合城市总体规划要求。

(二) 依据《城市排水(雨水)防涝综合规划编制大纲》等规范及标准,应编制城市排涝专项规划,城市排涝专项规划应符合城市总体规划要求。

### 第一百三十八条 防洪防涝设计标准

依据《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012),益阳市防洪等级为II等城市,在防洪保护圈内,中心城区采用近期100年一遇控制(39.53米,黄海高程,益阳资江水位站位置),远期150-200年一遇控制;中心城区兰溪河和志溪河两岸防洪标准近期为30年一遇,远期提高至50年一遇。

益阳市中心城区防涝按照30年一遇暴雨标准设防,城区地面积水设计标准按:居民住宅和工商业建筑底层不进水,城区道路车道的积水深度不超过15CM。

其他防洪工程设计参考以下标准:

城市防洪工程等别	设计标准(年)		
	洪水	涝水	山洪
I	$\geq 200$	$\geq 20$	$\geq 50$
II	$\geq 100$ 且 $< 200$	$\geq 10$ 且 $< 20$	$\geq 30$ 且 $< 50$
III	$\geq 50$ 且 $< 100$	$\geq 10$ 且 $< 20$	$\geq 20$ 且 $< 30$
IV	$\geq 20$ 且 $< 50$	$\geq 5$ 且 $< 10$	$\geq 10$ 且 $< 20$

注: 1、根据受灾后的影响、造成的经济损失、抢险难易程度以及资金筹措条件等因素合理确定。  
2、洪水、山洪的设计标准指洪水、山洪的重现期。  
3、涝水的设计标准指相应暴雨的重现期。

### **第一百三十九条 城市防洪防涝要求**

(一) 防治工程的规划建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造、城市景观和航运布局紧密结合，防治工程应符合海绵城市建设要求。

(二) 河道规划在满足城市防洪要求的同时应采用生态堤岸，并保持天然走向。河道、渠道不应被覆盖，已覆盖的河道、渠道在有条件的情况下逐步打开并恢复河道、渠道的自然形态。

### **第一百四十条 河道、水域堤岸管理与保护要求**

河道、水域等堤岸管理与保护应符合城市蓝线管理的相关规定，并按照城市蓝线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

有堤防的河道管理与保护范围包括两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行蓄洪区和堤防以及自堤防背水坡脚线外线20米宽的地域。无堤防的河道管理范围包括水域、沙洲、滩地和现有河道上口线两侧外延各30米宽的地域。在保护范围内建设应由政府相关部门批准通过后方能实施。

## 第九章 特别地区的规定

### 第一节 历史文化保护

#### 第一百四十一条 历史文化名城保护范围

##### (一) 益阳历史城区范围

益阳历史城区范围东至白马山大桥，南到滨江路、云树路、会龙路、杨帆路，西抵志溪河，北到金花湖路、向仓路、五一路，跨资江两岸，面积587.1hm<sup>2</sup>。

##### (二) 历史文化街区范围

分石码头和东门口两个历史文化街区：

1. 石码头历史文化街区核心保护区范围北抵资阳区五一西路，南至资江风貌带，东接古道街，西连将军庙街，面积4.99hm<sup>2</sup>。

2. 东门口历史文化街区核心保护区范围东至鲁肃堤古城墙遗址、南到资江风貌带、西到西流湾大桥、北到五一路，面积4.82hm<sup>2</sup>。

##### (三) 历史地段范围

分兔子山、信义大学及会龙山三个历史地段：

1. 兔子山重要历史地段核心保护区范围以遗址四向相邻的街坊为界线，北至铁铺岭巷道路南侧延伸线，西至轻工路，东至铁铺岭巷道路西侧延伸线，南至益阳兔子山遗址南侧边缘以南50米，面积6.29hm<sup>2</sup>。

2. 信义大学一般历史地段包括信义大学教学楼、信义大学东宿舍楼和信义大学西宿舍楼，三处保护建筑核心区总面积0.8hm<sup>2</sup>。

3. 会龙山一般历史地段包括栖霞寺、白鹿寺等重要历史建筑群，省级文物保护单位何凤山墓，市级文物保护单位曾士峨纪念碑，周立波铜像等，核心区

范围至两寺用地边界，总面积2.03hm<sup>2</sup>。

4.羊舞岭古窖址（全国重点文物保护单位）历史地段包括龙光桥街道早禾村、高岭村，沧水铺镇白马坝村、水井坳村等48座古窖保护范围和建设控制地带，核心保护区面积100hm<sup>2</sup>。

### **第一百四十二条 历史文化保护建设要求**

（一）在历史文化街区、历史地段、文物保护单位、规划确定的传统风貌区等历史文化保护区范围内编制修规应当符合有关保护规划的规定，其修建性详细规划可以结合实际情况确定专门的建筑密度、绿地率、建筑间距等，并对建筑高度、体量和风貌作出具体要求，经依法审定后执行。

（二）历史文化保护区内的街巷和民居宜采取逐步整治的方式，维护街巷传统格局、尺度和风貌，对有历史价值的建筑应当重点保护。

（三）鼓励新建、改建、扩建建设项目吸纳传统建筑在总体格局、空间尺度、风貌塑造和环境特征等方面的精髓，丰富益阳历史文化名城内涵。

### **第一百四十三条 文物保护要求**

（一）文物保护单位、历史遗址、优秀近现代建筑及工业遗产，应当按照国家和本市有关规定予以保护和利用。

（二）文物保护单位、优秀近现代建筑应当原址保护，因公共利益需要迁移的，优先就近迁移方式；确无条件的，征得相关部门同意后，可以异地迁建，全国重点文物保护单位不得拆除及异地迁建。

（三）建设项目用地中保留的文物保护单位及历史风貌建筑，可以不计入该项目的容积率和建筑密度指标。

### **第一百四十四条 地下文物保护要求**

严格依法保护已探明的地下文物埋藏区及历史遗迹。确需在该区域内进行建设的，应当严格按照“先调勘、发掘，后建设”的原则，依法定程序报批。

## **第一百四十五条 保护建设控制用地及环境协调区要求**

在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制用地和环境协调区范围内新建、改建、扩建建筑物，其控制线应符合有关保护规定，经相应级别的文物行政和城乡规划部门批准后，按经批准的详细规划执行。

## **第一百四十六条 历史风貌建（构）筑物**

除文物保护单位及未公布为文物保护单位的一般不可移动文物以外，应建立全市历史风貌建（构）筑物名录，应建立全市历史风貌建（构）筑物名录，并予以挂牌保护。

## **第二节 山体水体保护**

### **第一百四十七条 山体水体保护范围**

保护山体水体的名录、控制范围等应严格按照《益阳市城市规划区山体水体保护条例》《益阳市城市规划区山体水体保护管理办法》与《益阳市城市规划区山体水体保护规划》的规定进行。

### **第一百四十八条 山体水体分级条件**

一级保护山体：重点保护山体属高敏感型区域，是构成规划区生态格局的关键组成部分，具有特别重要的生态价值、景观价值和历史文化价值，对保障城市绿地的合理分布、维护区域的生态安全和生态多样性具有不可替代的作用。将“形态完整、植被丰富、景观性好、生态价值高、相对高度 $\geq 50$ 米或相对高度不足50米但有其他重要价值的山体，已建设或规划为城市公园绿地、旅游风景区、自然保护区和公益林地的山体”列入一级保护山体。

二级保护山体：一般保护山体属中、低敏感型区域，具有一定的生态价值、景观价值。规划将“形态基本完整、景观较好、生态价值较高、相对高度 $\geq 30$ 米或相对高度不足30米但有其他价值的山体”列入二级保护山体。

一级保护水体：重点保护水体属高敏感型区域，具有重要生态价值，且为城市干线水系、景观价值高、系统特征明显、功能作用显著的水体，综合考量地理位置、面积容量、水源用途等因素作为一级保护水体。

二级保护水体：一般保护水体属中、低敏感型区域，生态价值较高，景观性较好，功能较明显的其他水体作为二级保护水体。

### **第一百四十九条 山体水体管控要求**

对本市城市规划区内的自然山体水体，根据其系统性、功能性、景观性与多样性特征进行分析评估，并按照生态城市的建设标准分一级和二级两个保护级别予以保护。

一级保护自然山体严格控制进行任何与山体自然功能不相适应的开发与利用，一级保护自然水体严格控制进行任何破坏水体生态功能、影响水质的开发与利用活动。二级保护自然山体水体的开发和利用必须遵照本办法规定的程序和规则进行审议审批。

城乡规划部门在审批山体水体保护范围周边建设项目时，须对其建筑风格、建筑密度、建筑高度、色调、容积率、景观通透性等方面实行严格的规划管制。

下列建设行为，规划建筑设计方案经市城乡规划部门审定，按照属地管理原则审批，向市人民代表大会常务委员会备案：

1. 一、二级保护山体水体范围内，按规划建设的市政基础、安全防护、旅游景点等配套设施。

2. 已列入市政基础设施规划，但在实际施工中对原分图图则进行了局部优化的建设行为。

## 第十章 规划放线、核实

### 第一节 规划核实要求

#### 第一百五十条 规划核实要求

建设单位（包括建筑工程、道路工程、市政工程等）应当按照规划条件及批准的图纸进行建设，城乡规划主管部门对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或经核实不符合规划条件的建设项目，建设单位不得组织竣工验收，产权部门不得办理产权登记，供水、供电、燃气部门不得提供供应条件。经批准分期实施的建设工程，可分期进行规划条件核实。项目总体竣工时，应对其总体进行规划条件核实。核实时建设单位须提供相应电子文件，核实后应将成果录入规划信息平台归档。

规划核实分为放、验线核实和工程竣工核实。应在不同阶段分别根据城乡规划主管部门认定的城乡规划测绘单位出具的放、验线测量报告和竣工测量报告，与《建设工程规划许可证》及其附件、附图进行对照核实。核实与审批情况不相符的应依法进行相应的处理。

经规划核实的建筑工程、道路工程和市政工程项目信息化数据，须作为周边项目规划管理的规划条件数据资料。

### 第二节 建筑工程核实

#### 第一百五十一条 建筑工程规划放线内容

建筑工程规划放线内容包括地下室外轮廓转折点控制坐标、建筑物外轮廓转折点控制坐标、小区道路中心线及边线转折点控制坐标、绿化外边线转折点控制坐标，以及地下室标高、建筑物底层室内标高、室外场地标高等。

## **第一百五十二条 建筑工程基础±0核实内容**

建筑工程基础±0核实内容包括地下室位置、基础位置、退线距离（包括红线、绿线、黄线、蓝线、紫线等）、建筑间距、退界距离以及基础转折点±0面层标高。

## **第一百五十三条 建筑工程竣工规划核实内容**

建筑工程竣工规划核实内容包括：

1. 总平面要求：建筑位置、用地范围、退线距离、平面布置、建筑间距、退界距离、出入口设置等总平面布局；
2. 建筑功能和指标：建筑使用性质、建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率、停车泊位等技术指标；
3. 建筑环境和形象：建筑形式、立面色彩、材质、外墙广告等；绿地、小品、雕塑、水池等；临时设施和施工场地；
4. 配套和服务设施：道路、踏步、围墙、大门、停车场、基地标高等；公厕、垃圾站、各种管线等；以及其他相关内容。

## **第一百五十四条 建筑工程规划竣工核实标准**

建筑工程规划竣工核实标准为：建筑平面定位应符合已审定的修建性详细规划或者项目总平面图要求；建筑单体应符合已审批的施工图；已拆除规定拆除的建筑物、构筑物及工程建设时所建的全部临时设施，施工渣土清运完毕；公厕、垃圾站、室外给排水管道等公共配套设施、绿化工程、建筑基地环境已按规划审批要求实施建设；管线和道路已按所批准规划实施建设；外立面亮化照明已按审定的图纸施工到位；符合其他规划要求。

## **第一百五十五条 住宅小区竣工核实**

分期建设的住宅小区，可进行分期核实，但须满足前期所必须的核实条件和不可分期建设的配套设施一步到位。

成片开发的住宅小区，可以组织整体竣工规划核实，小区的配套设施应与住宅同步实施。整体竣工规划核实除必须符合上述规定外，小区内配套设施项目建设还必须符合已审批的规划要求。

### **第三节 道路及市政管线核实**

#### **第一百五十六条 道路工程放线内容**

道路工程放线内容包括道路中心线及边线转折点控制坐标、管线及横断面转折点控制坐标等。

#### **第一百五十七条 管线（沟）工程放线内容**

管线（沟）工程放线内容为中心线及管沟边线转折点控制坐标。

#### **第一百五十八条 管线工程覆土前核实内容**

管线工程覆土前核实内容包括管线中心线转折点控制坐标、中心线转折点标高、管线规格、材质及电缆孔数等。

#### **第一百五十九条 管线工程竣工规划核实内容**

管线工程竣工规划核实内容包括中心线、转折点和检查井位置，管线规格、材质及电缆孔数，埋设深度及架空线架空高度，城市公用管线与单位管线的衔接关系以及其他相关内容。

#### **第一百六十条 道路工程及市政设施竣工规划核实内容**

道路工程及市政设施竣工规划核实内容包括平面位置、管线及横断面布置、路面标高及桥梁净空高度、工程规模以及其他相关内容。

#### **第一百六十一条 市政工程核实标准**

管线工程、道路工程及市政工程竣工规划核实必须达到下列标准：竣工测量资料符合《建设工程规划许可证》及其附件的内容；施工过程中的修改设计经过规划部门的批准同意；无关设施已清理完毕，施工渣土清运完毕；配套设施和环境整治按要求落实到位；符合其它规划要求。

## 第十一章 附 则

第一百六十二条 本规定未涉及的内容，按国家相关规范、标准执行。

第一百六十三条 因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难，或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足本规定的要求，但满足国家相关规范规定要求的建设项目，经益阳市城乡规划委员会例会审查批准，可以通过规划审批；涉及其他利害关系人合法权利的，应当经过利害关系人书面同意。

第一百六十四条 本规定实施之前已取得规划条件书或已审定修建性详细规划和建筑方案，并在有效期内的建设工程仍按原审批内容执行，因自身原因对原审定规划进行调整的按本规定执行，因公共利益对原审定规划进行调整的可按原规定执行。

第一百六十五条 本规定同一事项有多项规定时，应以较严的标准为准。

第一百六十六条 本规定由益阳市自然资源和规划主管部门负责解释。

第一百六十七条 本规定自 2019 年 7 月 1 日起施行。

## 附录一 名词解释

### 1. 容积率

指在规划项目建设用地内，需纳入计算范围的建筑面积的总和与规划项目建设用地面积的比值。

### 2. 建筑密度

指在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与规划项目建设用地面积的比率（%）。

### 3. 绿地率

指在规划项目建设用地内，各类绿地面积的总和与规划项目建设用地面积的比率（%）。

### 4. 低层建筑

层数不超过三层的住宅建筑，建筑高度不超过24米的单层厂房、仓库等其他非住宅建筑。

### 5. 多层建筑

四层以上（含四层）且建筑高度不超过27米的住宅建筑，建筑高度不超过24米的非单层厂房、仓库等其他非住宅建筑。

### 6. 高层建筑

建筑高度大于27米、小于100米的住宅建筑和建筑高度大于24米且不超过100米的其他非住宅建筑。

### 7. 超高层建筑

指高度大于、等于100米的建筑。

### 8. 商业建筑

各类综合商店、商场、超市、市场，经营各类商品的专业零售和批发商铺，以及包含餐饮、酒吧、旅馆、度假村等各类服务业的建筑。

### **9. 综合楼**

指两种或两种以上功能混合的建筑。

### **10. 裙房**

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于24米的附属建筑。

### **11. 遮挡建筑**

在有效日照时间带内，对现状和拟建建筑（场地）的日照产生影响的已建和拟建建（构）筑物。

### **12. 被遮挡建筑（场地）**

在有效日照时间带内，日照受已建和拟建建（构）筑物影响的已建和拟建建筑物（场地）。

### **13. 飘窗（凸窗）**

突出建筑外墙面的、楼（地）板未延伸出去的窗，飘窗（凸窗）的窗台应只是墙面的一部分且距楼（地）板面应有一定的高度。

### **14. 公共停车位**

指主要为社会车辆提供服务的停车泊位。

### **15. 公共建筑**

供人们进行各种公共活动的建筑，包含办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文卫建筑、通信建筑以及交通运输类建筑。

### **16. 贴线率**

贴线率是指由多个建筑的立面构成的街墙立面跨及所在街区长度的百分

比，即临路建筑物的连续及底层建筑物的退让程度，是建筑物的长度和临街红线长度的比值。

## 附录二 城乡用地分类

一、市域内城乡用地共分为2大类、8中类、17小类。

城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	范围
大 类	中 类	小 类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地等
		H1	城乡居民点 建设用地	城市、镇、乡、村庄以及独立的建设用地
		H11	城市建设用 地	城市和县人民政府所在地镇内的居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地
		H12	镇建设用地	非县人民政府所在地镇的建设用地
		H13	乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
		H14	村庄建设用 地	农村居民点的建设用地
		H2	区域交通设 施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括中心城区的铁路客货站、公路长途客货站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	高速公路、国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地
		H25	管道运输用 地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地

	H3	区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通讯设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4	特殊用地	特殊性质的用地
	H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
	H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5	采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9	其他建设用 地	除以上之外的建设用 地，包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理 及服务设施等用地
E		非建设用 地	水域、农林等非建设用 地
		水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂、冰川及永久积雪，不包括公园绿地及单位内的水域
	E11	自然水域	河流、湖泊、滩涂、冰川及永久积雪
	E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万 m <sup>3</sup> 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
	E13	坑塘沟渠	蓄水量小于 10 万 m <sup>3</sup> 的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2	农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地
		其他非建设 用地	空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用 地
	E31	空闲地	城镇、村庄、独立用地内部尚未利用的土地
	E32	其他未利用 地	盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

## 二、城市建设用地共分为8大类、35中类、44小类。

### 城市建设用地分类和代码

类别代码	类别名称	范围
------	------	----

大类	中类	小类			
R		居住用地		住宅和相应服务设施的用地	
	R1	一类居住用地		公用设施、交通设施和公共服务设施齐全、布局完整、环境良好的低层住区用地	
		R11	住宅用地		住宅建筑用地、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R12	服务设施用地		住区主要公共设施和服务设施用地,包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地,不包括中小学用地
	R2	二类居住用地			公用设施、交通设施和公共服务设施较齐全、布局较完整、环境良好的多、中、高层住区用地
		R20	保障性住宅用地		住宅建筑用地、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R21	住宅用地		
		R22	服务设施用地		住区主要公共设施和服务设施用地,包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地,不包括中小学用地
	R3	三类居住用地			公用设施、交通设施不齐全,公共服务设施较欠缺,环境较差,需要加以改造的简陋住区用地,包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地		住宅建筑用地、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R32	服务设施用地		住区主要公共设施和服务设施用地,包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地,不包括中小学用地
	A		公共管理与公共服务用地		行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地,不包括居住用地中的服务设施用地
		A1	行政办公用地		党政机关、社会团体、事业单位等机构及其相关设施用地
A2		文化设施用地		图书、展览等公共文化设施用地	
		A21	图书展览设施用地		公共图书馆、博物馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动设施用地		综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年

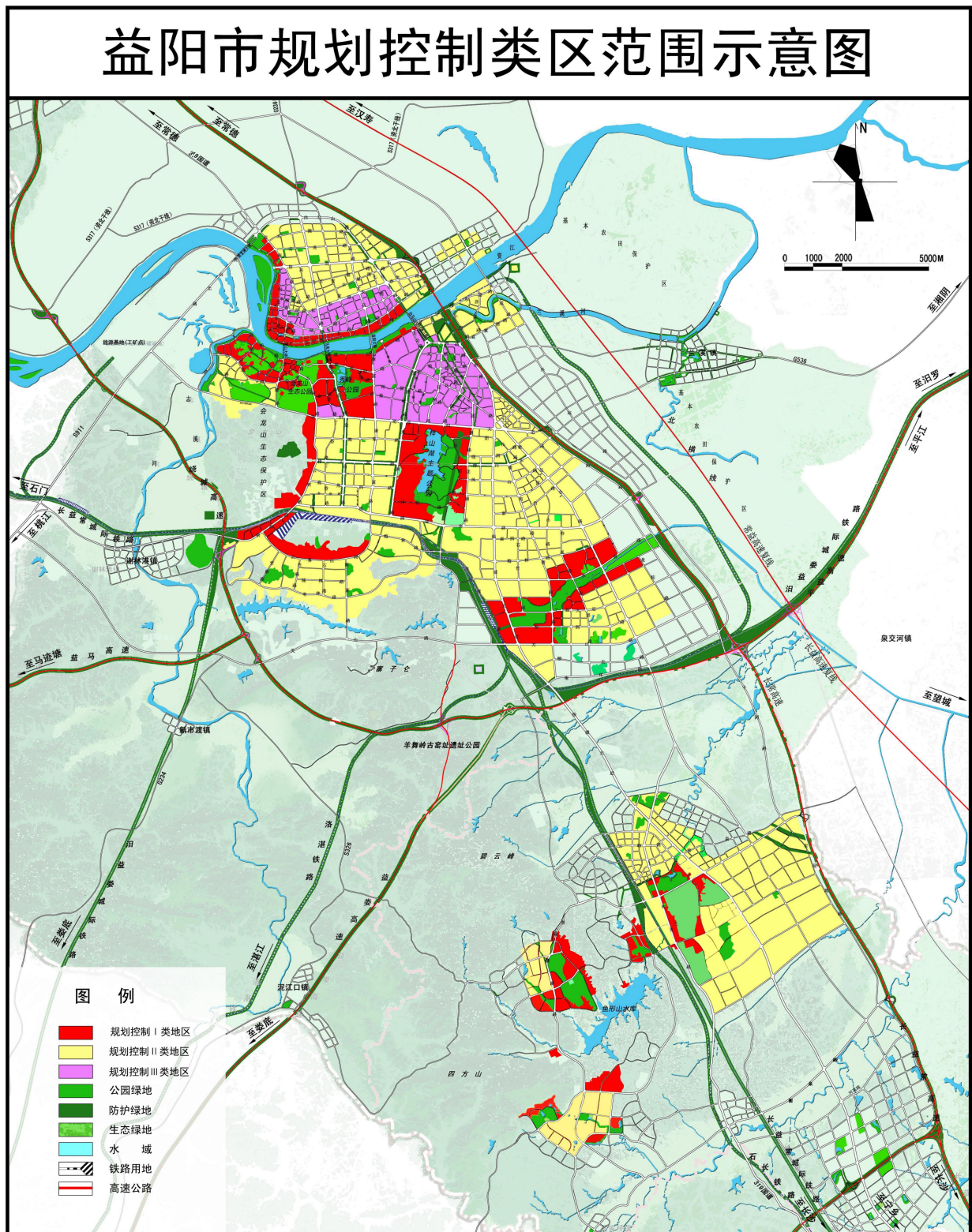
		地	活动中心等设施用地
A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
	A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属用地，包括军事院校用地
	A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属普通中学内的职业高中用地
	A33	中小学用地	中学、小学用地
	A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
	A35	科研用地	科研事业单位用地
A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
	A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
	A42	体育训练用地	为各类体育运动专设的训练基地用地
A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
	A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
	A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
	A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
	A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
A6		社会福利设施用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地
A7		文物古迹用地	具有历史、艺术、科学价值且没有其他使用功能的建筑物、构筑物、遗址、墓葬等用地
A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
A9		宗教设施用地	宗教活动场所用地
B		商业服务业设施用地	各类商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地以及公共管理与公共服务用地内的事业单位用地
	B1	商业设施用地	各类商业经营活动及餐饮、旅馆等服务业用地

		B11	零售商业用地	商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
		B12	农贸市场用地	以农产品批发、零售为主的市场用地
		B13	餐饮业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	B2		商务设施用地	金融、保险、证券、新闻出版、文艺团体等综合性办公用地
		B21	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券期货交易所、保险公司，以及各类公司总部及综合性商务办公楼宇等用地
		B22	艺术传媒产业用地	音乐、美术、影视、广告、网络媒体等的制作及管理设施用地
		B29	其他商务设施用地	邮政、电信、工程咨询、技术服务、会计和法律服务以及其他中介服务等的办公用地
	B3		娱乐康体用地	各类娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	单独设置的剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	单独设置的高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气以及液化石油气换瓶站用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院等其他服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	m <sup>2</sup>		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送、批发、交易等的用地，包括大型批发市场以及货运公司车队的站场（不包括加工）等用地
	W1		一类物流仓储用	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用

		地	地
	W2	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3	三类物流仓储用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地
S		交通设施用地	城市道路、交通设施等用地
	S1	城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部配建的道路用地
	S2	轨道交通线路用地	轨道交通地面以上部分的线路用地
	S3	综合交通枢纽用地	铁路客货站、公路长途客货站、港口客运码头、公交枢纽及其附属用地
	S4	交通场站用地	静态交通设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
	S41	公共交通设施用地	公共汽车、出租汽车、轨道交通（地面部分）的车辆段、地面站、首末站、停车场（库）、保养场等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
	S42	社会停车场用地	公共使用的停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场（库）用地
	S9	其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U		公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1	供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
	U11	供水用地	城市取水设施、水厂、加压站及其附属的构筑物用地，包括泵房和高位水池等用地
	U12	供电用地	变电站、配电所、高压塔基等用地，包括各类发电设施用地
	U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等用地
	U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等用地
	U15	邮政设施用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心等用地
	U16	广播电视与通信设施用地	广播电视与通信系统的发射和接收设施等用地，包括发射塔、转播台、差转台、基站等用地
	U2	环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理和环境保护等的公用设施及其附属

			设施用地
	U21	排水设施用地	雨水、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
	U22	环卫设施用地	垃圾转运站、公厕、车辆清洗站、环卫车辆停放修理厂等用地
	U23	环保设施用地	垃圾处理、危险品处理、医疗垃圾处理等设施用地
	U3	安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
	U31	消防设施用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
	U32	防洪设施用地	防洪堤、排涝泵站、防洪枢纽、排洪沟渠等防洪设施用地
	U9	其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修设施等用地
G		绿地	公园绿地、防护绿地等开放空间用地，不包括住区、单位内部配建的绿地
	G1	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
	G2	防护绿地	城市中具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地，包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带等
	G3	广场用地	以硬质铺装为主的城市公共活动场地

### 附录三 益阳市规划控制类区范围示意图



## 附录四 用地兼容性规定

### 一、各类规划用地兼容性要求：

#### 1. 部分兼容

“部分兼容”是指在地块原规划用地性质上，混合其他单种性质用地的用地规模比例不超过30%，或混合其他两种及两种以上性质用地的用地规模比例之和不超过40%。表中有单独注释规定的，按其规定执行。

被兼容的功能无法进行用地功能分区的，以上兼容比例按建筑规模计算。

同一街坊内相邻的同性质用地，可合并考虑兼容比例。

#### 2. 完全兼容

“完全兼容”是指在地块原规划用地性质上，混合其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达100%。

#### 3. 禁止兼容

“禁止兼容”是指在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

**二、规划用地上建设相应的配套设施，不属于兼容。配套设施用地（或建筑）应按相关要求执行，主要是指：**

1. 居住用地(R)配套建设的公共服务设施（居住小区及小区级以下的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理等）建筑面积不超过总建筑面积的10%，其中配套商业服务设施的面积应符合本市商业设施规划管理的相关要求；

2. 工业用地(M)、物流仓储用地(W)、批发市场用地(B12)配套的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%；

3. 公园绿地(G1)、防护绿地(G2)的配套设施应符合公园、绿地等相关设计规范要求。

表1 规划居住用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型	居住用地(R)	
部分 兼容	允许	文化活动用地(A22)，中小学用地(A33)，体育用地(A4)，社会福利用地(A6)，零售商业用地(B11)，其他公用设施营业网点用地(B49)
	有条件 允许	行政办公用地(A1)，科研用地(A35)，医疗卫生用地(A5)，餐饮用地(B13)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，其他服务设施用地(B9)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)
完全兼容	绿地与广场用地(G)	
禁止兼容	批发市场用地(B12)，工业用地(M)，物流仓储用地(W)	

注：居住用地兼容商业服务业用地(B)的，应结合方案严格控制沿街底层商业建筑，临城市快速路、主干路的新建、扩建住宅建筑底层不得配建商业服务业用房，原则上采用商业内街或独立设置的形式，并按照相关规定单独配置机动车停车位。

表2 规划公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地兼容性规定表

用地性质兼容类型	行政办公用地(A1)	文化设施用地(A2)	高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、特殊教育用地(A34)、科研用地(A35)	体育用地(A4)	零售商业用地(B11)、餐饮用地(B13)、旅馆用地(B14)、商务用地(B2)、娱乐用地(B31)、公用设施营业网点用地(B4)、其他服务设施用地(B9)	批发市场用地(B12)
部分兼容	允许	-	相互兼容		行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，教育科研用地(A3)，体育用地(A4)	零售商业用地(B11)，餐饮用地(B13)，旅馆用地(B14)
	有条件允许	文化设施用地(A2)，科研用地(A1)，体育用地(A4)，医院用地(A41)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，其他公共用地(A6)	行政办公用地(A1)，体育用地(A2)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，娱乐用地(B31)	文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，其他公用设施营	文化设施用地(A2)，康体用地(B32)，其他公用设施营业网	二类居住用地(R2)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，道路与交通设施用地(S)，公用设

用地性质兼容类型	行政办公用地(A1)	文化设施用地(A2)	高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、特殊教育用地(A34)、科研用地(A35)	体育用地(A4)	零售商业用地(B11)、餐饮用地(B13)、旅馆用地(B14)、商务用地(B2)、娱乐用地(B31)、公用设施营业网点用地(B4)、其他服务设施用地(B9)	批发市场用地(B12)
	用设施营业网点用地(B49), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U)	其他公用设施营业网点用地(B49), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U), 绿地与广场用地(G)	业网点用地(B49), 道路与通设施用地(S), (U), 绿地与广场用地(G)	施用地(S), 公用设施用地(U), 绿地与广场用地(G)	施用地(U)	(B49), 一类工业用地(M1), 一类物流仓储用地(W1), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U)
完全兼容	绿地与广场用地(G)	-	绿地与广场用地(G)	-	相互兼容, 绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)
禁止兼容	零售商业用地(B11), 批发市场用地(B12), 餐饮用地(B13), 娱乐康体用地(B3), 工业用地(M), 物流仓储用地(W)	零售商业用地(B11), 批发市场用地(B12), 餐饮用地(B13), 康体用地(B32), 工业用地(M), 物流仓储用地(W)	零售商业用地(B11), 批发市场用地(B12), 餐饮用地(B13), 娱乐康体用地(B3), 工业用地(M), 物流仓储用地(W)	零售商业用地(B11), 批发市场用地(B12), 餐饮用地(B13), 工业用地(M), 物流仓储用地(W)	零售商业用地(B11), 批发市场用地(B12), 工业用地(M), 物流仓储用地(W)	二类三类工业用地(m <sup>2</sup> M3), 二类三类物流仓储用地(W2W3)

注：批发市场用地(B12)兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)、工业用地(M)和仓储用地(W)的各项用地总和不得超过地块总用地规模的20%。

表3 规划工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

用地性质兼容类型	一类工业用地(M1)	二类工业用地(m <sup>2</sup> )	三类工业用地(M3)	一类物流仓储用地(W1)、 二类物流仓储用地(W2)
部分兼容	允许	-	-	-
有条	行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类	行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类	行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类	行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类行政办公用地(A1), 一类

件允许	物流仓储用地(W1), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U), 绿地与广场用地(G)	二类物流仓储用地(W1W2), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U), 防护绿地(G2)	二类物流仓储用地(W1W2), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U), 防护绿地(G2)	二类工业用地(M1m <sup>2</sup> ), 道路与交通设施用地(S), 公用设施用地(U), 防护绿地(G2)
完全兼容	-	一类工业用地(M1)	一类二类工业用地(M1m <sup>2</sup> )	-
禁止兼容	居住用地(R), 商业用地(B1), 商务用地(B2), 娱乐康体用地(B3), 二类三类工业用地(m <sup>2</sup> M3), 二类三类物流仓储用地(W2W3)	居住用地(R), 除行政管理用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9), 商业用地(B1), 商务用地(B2), 娱乐康体用地(B3), 三类物流仓储用地(W3)	居住用地(R), 除行政管理用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9), 商业服务业设施用地(B), 三类物流仓储用地(W3)	居住用地(R), 除行政管理用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9), 商业用地(B1), 商务用地(B2), 娱乐康体用地(B3), 三类工业用地(M3)

注：1、工业用地(M)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；属于创意产业园区的工业用地，兼容科研用地(A35)和文化设施用地(A2)不得超过地块总用地规模的30%。

2、物流仓储用地(W)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；属于物流园区的仓储用地，兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)的各项用地总和不得超过地块总用地规模的30%。

3、工业倍增示范区有特殊要求的，按其规划要求执行。

附录五（甲） 规划控制 I 类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制建议指标

控制 用地类		用地面积 m <sup>2</sup> 指标	10000 以下			10000—30000			30000 以上		
			FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%
住宅建筑类	低层		≤0.5	≤22	≥48	≤0.5	≤18	≥50	≤0.5	≤16	≥50
	多层		≤1.6	≤28	≥38	≤1.3	≤25	≥45	≤1.2	≤22	≥45
	中高层		≤1.9	≤25	≥38	≤1.8	≤22	≥42	≤1.6	≤22	≥42
	高层		≤2.5	≤22	≥45	≤2.5	≤20	≥48	≤2.2	≤20	≥50
办公建筑类	行政办公建筑	单层 多层	≤2.0	≤35	≥32	≤1.8	≤30	≥35	≤1.6	≤28	≥38
		高层	≤2.5	≤24	≥42	≤2.4	≤24	≥45	≤2.2	≤20	≥45
	一般办公建筑	单层 多层	≤2.0	≤40	≥30	≤1.8	≤30	≥35	≤1.6	≤28	≥38
		高层	≤2.5	≤25	≥40	≤2.2	≤20	≥45	≤2.0	≤20	≥48
商业建筑类	单层、多层		≤2.4	≤40	≥18	≤2.2	≤40	≥18	≤2.0	≤38	≥20
	高层		≤2.5	≤22	≥20	≤2.4	≤20	≥22	≤2.2	≤20	≥22
商住综合楼	单层、多层		≤1.8	≤35	≥35	≤1.5	≤30	≥35	≤1.4	≤28	≥38
	高层		≤2.5	≤24	≥38	≤2.4	≤22	≥45	≤2.2	≤20	≥48

注：FAR—容积率      D—建筑密度      GAR—绿地率

附录五（乙） 规划控制Ⅱ类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制建议指标

控制 用地类		用地面积 m <sup>2</sup> 指标	10000 以下			10000—30000			30000 以上		
			FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%
住宅建筑类	低层		≤0.5	≤35	≥40	≤0.45	≤20	≥50	≤0.5	≤20	≥50
	多层		≤1.7	≤30	≥40	≤1.5	≤25	≥45	≤1.4	≤25	≥45
	中高层		≤3.0	≤35	≥35	≤2.8	≤32	≥36	≤2.6	≤30	≥38
	高层		≤3.5	≤22	≥45	≤3.2	≤20	≥48	≤3.0	≤18	≥45
办公建筑类	行政办公建筑	单层、多层	≤2.4	≤40	≥30	≤2.0	≤34	≥36	≤1.9	≤32	≥40
		高层	≤3.5	≤32	≥36	≤3.4	≤30	≥38	≤3.2	≤25	≥40
	一般办公建筑	单层 多层	≤2.4	≤40	≥30	≤2.0	≤34	≥36	≤1.9	≤32	≥40
		高层	≤3.5	≤30	≥36	≤3.2	≤25	≥38	≤3.0	≤20	≥48
商业建筑类	单层、多层		≤2.7	≤55	≥15	≤2.4	≤45	≥15	≤2.0	≤45	≥15
	高层		≤3.5	≤35	≥20	≤3.2	≤30	≥20	≤3.0	≤30	≥20
商住综合楼	单层、多层		≤2.3	≤38	≥32	≤2.1	≤38	≥36	≤2.0	≤35	≥40
	高层		≤3.5	≤32	≥38	≤3.2	≤28	≥42	≤3.0	≤25	≥45
工业建筑类	单层		≥1.1	≤30	≤20	≥0.9	≤30	≤20	≥0.7	≤30	≤20
	多层		≥1.6	≤30	≤20	≥1.5	≤30	≤20	≥1.4	≤30	≤20
仓储建筑类	单层		≤1.0	≤48	≤10	≤0.8	≤40	≤12	≤0.7	≤35	≤12
	多层		≤2.0	≤40	≤12	≤1.5	≤30	≤15	≤1.2	≤25	≤15

注：FAR—容积率      D—建筑密度      GAR—绿地率

## 附录五（丙） 规划控制Ⅲ类地区建筑容积率、建筑密度、绿地率控制建议指标

控制 用地类		用地面积 m <sup>2</sup> 指标	10000 以下			10000—30000			30000 以上		
			FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%	FAR	D%	GAR%
住宅建筑类	低层		≤0.6	≤25	≥45	≤0.5	≤22	≥48	≤0.45	≤20	≥50
	多层		≤1.8	≤30	≥35	≤1.6	≤26	≥35	≤1.6	≤25	≥35
	中高层		≤2.1	≤25	≥38	≤1.9	≤22	≥42	≤1.8	≤22	≥42
	高层		≤3.0	≤25	≥38	≤2.8	≤24	≥40	≤2.5	≤20	≥45
办公建筑类	行政办公建筑	单层、多层	≤2.2	≤42	≥28	≤1.8	≤40	≥30	≤1.7	≤38	≥32
		高层	≤3.0	≤28	≥36	≤2.8	≤25	≥42	≤2.5	≤22	≥45
	一般办公建筑	单层、多层	≤2.4	≤40	≥30	≤2.0	≤34	≥36	≤2.4	≤38	≥32
		高层	≤3.0	≤28	≥38	≤2.6	≤25	≥42	≤2.4	≤20	≥48
商业建筑类	单层、多层		≤3.0	≤55	≥10	≤2.8	≤48	≥15	≤2.5	≤50	≥15
	高层		≤3.0	≤30	≥15	≤2.6	≤24	≥18	≤2.4	≤28	≥20
商住综合楼	单层、多层		≤2.6	≤40	≥30	≤2.4	≤36	≥32	≤2.2	≤35	≥35
	高层		≤3.0	≤28	≥35	≤2.8	≤24	≥38	≤2.4	≤22	≥40
工业建筑类	单层		≥1.3	≤30	≤20	≥1.1	≤30	≤20	≥1.0	≤30	≤20
	多层		≥1.8	≤30	≤20	≥1.6	≤30	≤20	≥1.5	≤30	≤20
仓储建筑类	单层		≤1.0	≤48	≤10	≤0.9	≤45	≤12	≤0.8	≤40	≤12
	多层		≤1.9	≤40	≤12	≤1.8	≤35	≤15	≤1.6	≤35	≤15

注：FAR—容积率

D—建筑密度

GAR—绿地率

## 附录六 建筑间距

布置形式	示意图	正南向方位角	建筑高度	I类区	II类区	III类区	备注
低多层住宅平行布置		$a \leq 30$	$H < 27$	$S \geq 1.3H$	$S \geq 1.2H$	$S \geq 1.0H$	最小值11米
低多层住宅垂直布置		$a \geq 60$	$H < 27$	$S \geq 0.8H$	$S \geq 0.7H$	$S \geq 0.5H$	最小值9米 山墙大于13米时 按平行建筑认定
低多层住宅既非平行又非垂直布置		$30 < a < 60$	$H < 27$	$S \geq 1.0H$	$S \geq 0.9H$	$S \geq 0.7H$	最小值9米
低多层住宅山墙			$H < 27$	$\geq 6$ 米			
高层住宅平时布置		$a \geq 30$	$H < 54$	$S \geq 27 + 0.2H$	$S \geq 24 + 0.2H$	$S \geq 22 + 0.2H$	
			$54 \leq H < 100$	$S \geq 32 + 0.1H$	$S \geq 29 + 0.1H$	$S \geq 27 + 0.1H$	
高层住宅垂直布置		$a \geq 30$		$\geq 0.7S$ (S为建筑平行布置时间距)			
高层住宅既非平行又非垂直布置		$30 < a < 60$		$\geq 1.0S$ (S为建筑平行布置时间距)	$\geq 0.9S$ (S为建筑平行布置时间距)	$\geq 0.7S$ (S为建筑平行布置时间距)	
高层住宅与低多层住宅垂直布置				$\geq 0.7S$ (S为建筑平行布置时间距)	$\geq 0.6S$ (S为建筑平行布置时间距)	$\geq 0.6S$ (S为建筑平行布置时间距)	
高层住宅与其他住宅山墙				$\geq 13$ 米			
高层住宅特殊布置				$L \geq 13$ $S \geq 15$			

图例 周边任意建筑 低层建筑 多层建筑 高层建筑

说明: ①表中方位为正南向(0度)偏东(西)的方位角。②S为两栋居住建筑之间的间距, H为南向建筑高度, 当方位角>30度时为相邻较高建筑高度, 单位为米。  
③住宅等有日照要求的建筑间距采用双控, 满足技术规定计算公式要求的同时满足日照的要求。④建筑间距以南侧建筑为参照进行计算。⑤当条式建筑进深大于16米、塔式建筑进深大于25米时, 按建筑平行布置的要求计算建筑间距。⑥非住宅建筑按相应系数增加或者折减。⑦住宅建筑应同时满足建筑间距要求与日照标准的要求, 旧城改造项目, 当满足日照标准的要求后建筑间距可适当放宽。

## 附录七 日照分析要求

日照分析计算参数应符合《建筑日照参数计算标准》(GB/T 50974-2014)的相关要求,在国家标准未明确时参照以下条款。

### (一) 日照分析主要参数:

1. 地理位置: 益阳市区, 东经 $112^{\circ} 21'$ , 北纬 $28^{\circ} 37'$ 。

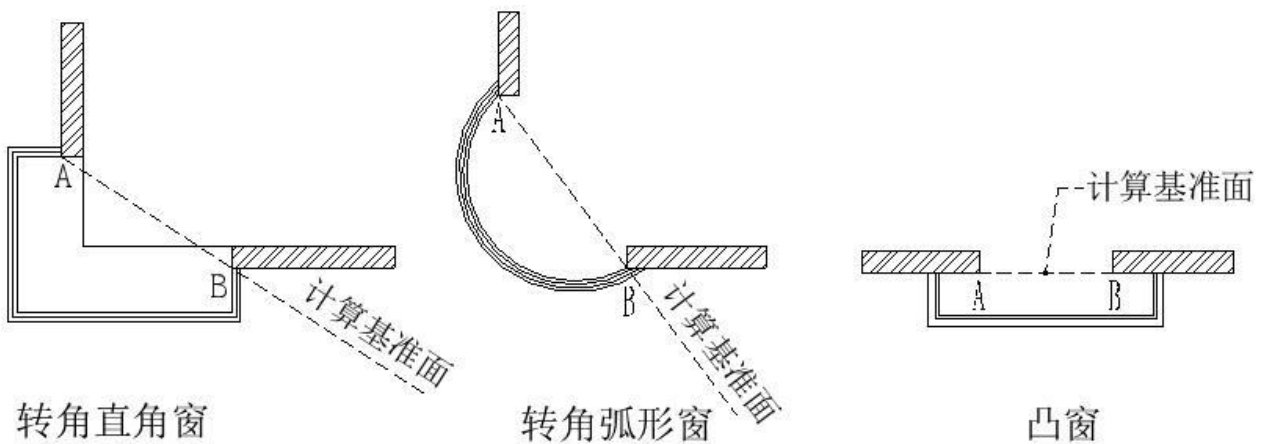
3. 有效日照时间带: 大寒日——北京时间8时至16时, 冬至日——北京时间9时至15时。

### (二) 日照的计算基准面

计算基准面按以下规则确定:

1. 一般窗户以外墙窗台面为计算基准面;

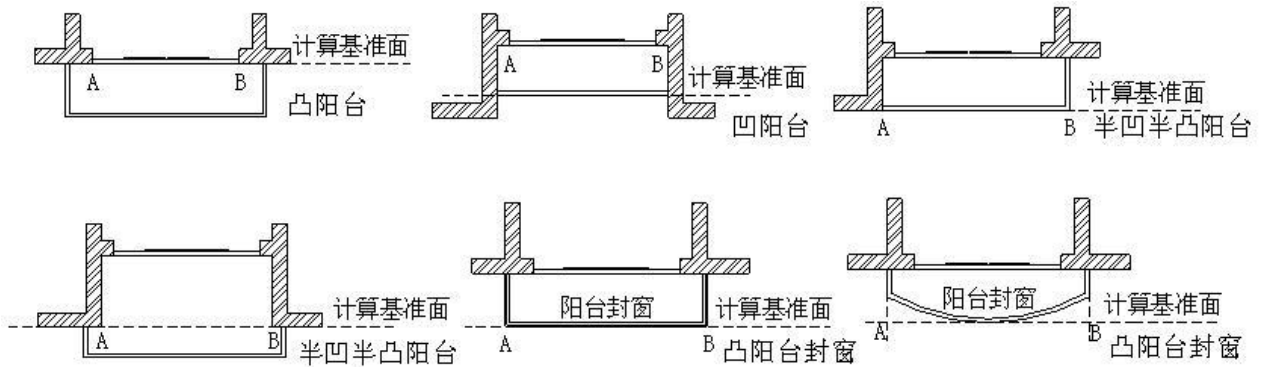
2. 转角直角窗户、转角弧形窗户、凸窗等, 一般以居室窗洞开口为计算基准面。



3. 两侧均无隔板遮挡的凸阳台, 以阳台内侧(贴外墙面)洞口为计算基准面, 两侧或一侧有分户隔板的凸阳台, 以阳台外侧(栏杆处)洞口为计算基准面。对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

4. 凹阳台以及半凹半凸阳台, 以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基

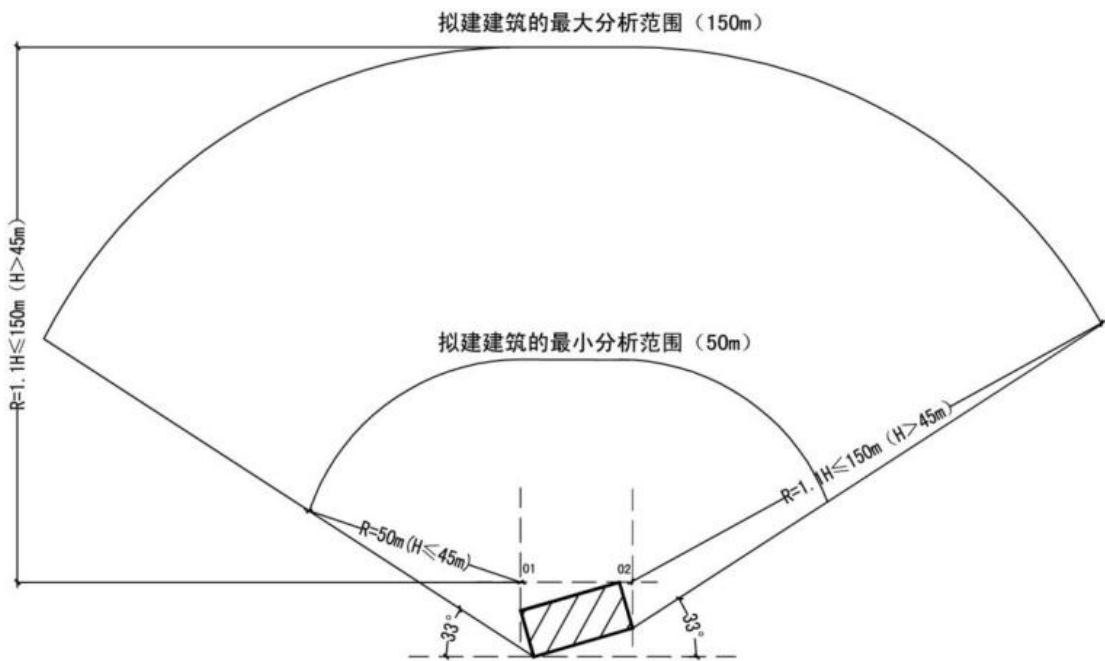
准面；



### (三) 日照分析范围及原则

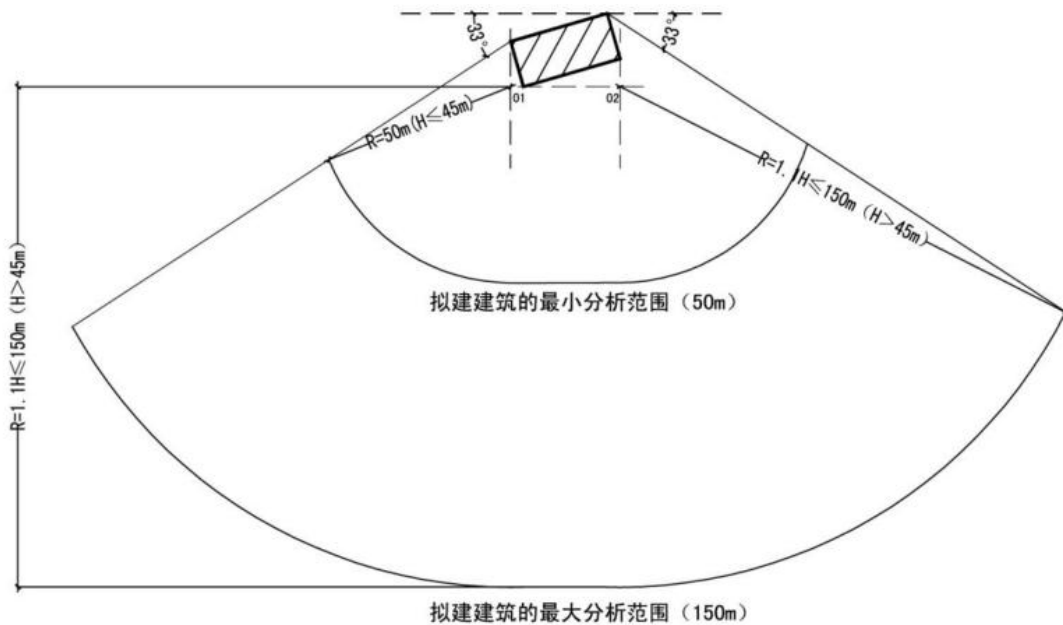
建设项目进行日照分析时，应根据报城乡规划主管部门审查的修建性详细规划或总平面图确定日照分析范围，在对拟建高层建筑划定日照分析范围时，应将其遮挡分析范围、被遮挡分析范围分开划定。日照计算范围应符合《建筑日照参数计算标准》的要求，在不明确时按以下原则确定：

1. 拟建建筑的遮挡分析范围确定为其建筑高度的1.1倍且最大不超过半径为150米的北侧近似扇形区域，见示意图。
2. 建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析范围的集合。



拟建建筑的遮挡分析范围

3. 建设项目自身需满足建筑日照要求的，其被遮挡分析范围的确定按以上原则进行反向设置，见示意图。



拟建建筑的被遮挡分析范围

4. 在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑纳入日照分析范围，已建、在建及拟建的高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

5. 在建筑被遮挡分析范围内，多层、高层建筑均应作为遮挡建筑进行日照叠加分析，低层建筑不作遮挡建筑参与日照分析。

6. 建筑物的主体部分与日照分析范围线相交，应整栋建筑参与日照计算，已建、在建和拟建高层建筑的主楼和裙房均应参与日照计算。

7. 日照计算仅考虑日照分析范围线内的建筑叠加影响，当拟建高层建筑自身无日照要求时，考虑其对周边建筑的日照影响，只需划其遮挡分析范围。

8. 日照分析范围线内有日照要求的低、多层建筑，其遮挡建筑需结合相邻多层、高层建筑的遮挡分析范围来确定。

9. 对拟建建设用地红线外邻近的尚未建设的居住用地进行日照影响模拟

分析时，需生成2小时等照时线（按大寒日计算），并标明等照时线最外端与拟建项目用地红线的距离及等照时线影响宽度。

10. 对现状建筑进行日照分析，建筑使用性质及形态以城乡规划主管部门批准的为准。

#### **（四）日照分析报告内容：**

分析报告的内容应符合《建筑日照参数计算标准》(GB/T 50974-2014)的相关要求。结论：日照分析结论应准确明了，无歧义，依据不同的需要采用不同的表达形式。

附录八 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）

序号	管线名称		1	2		3	4				5		6		7		8	9	10			11	12			
			建筑物	给水管		排水管	燃气管				热力管		电力电缆		电信电缆		乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石缘	铁路钢轨（或坡脚）			
				d ≤ 200 mm	d > 200 mm		低压	中压		高压		直埋	地沟	直埋	电缆沟	直埋			管道	通信照明及 <10KV	高压杆塔基础边					
								B	A	B	A										≤ 35KV			>35KV		
1	建筑物			1.0	3.0	2.5	0.7	1.5	2.0	4.0	6.0	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5	2.0	3.0	4.0		6.0			
2	给水管		d ≤ 200mm d > 200mm	1.0 3.0		1.0 1.5	0.5		1.0	1.5		1.5	0.5	1.0			1.5		0.5	3.0		1.5	5.0			
3	污水、雨水排水管			1.0	1.5		1.0	1.2		1.5	2.0	1.5		0.5			1.5		0.5	1.5		1.5				
4	燃气管	低压	P ≤ 0.005Mpa	0.7	0.5	1.0	DN ≤ 300mm 0.4 DN > 300mm 0.5				1.0		0.5	0.5	1.0	1.2	1.0	1.0	5.0	1.5						
		中压	B	0.005 < P ≤ 0.2 Mpa		1.5					1.2	1.0											1.5	0.5	0.5	1.0
			A	0.2 < P ≤ 0.4 Mpa		2.0					1.5	1.5											2.0	1.0	1.0	
		高压	B	0.4 < P ≤ 0.8 Mpa		4.0					1.0	1.5											1.5	2.0	1.0	1.0
A	0.8 < P ≤ 1.6 Mpa		6.0	1.5	2.0	2.0	4.0	1.5	1.5																	
5	热力管		直埋 地沟	2.5 0.5	1.5	1.5	1.0	1.0 1.5	1.5 2.0	2.0 4.0		2.0		1.0			1.5		1.0	2.0	3.0	1.5	1.0			
6	电力电缆		直埋 电缆沟	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5	2.0		0.5		1.0				0.6		1.5	3.0				
7	电信电缆		直埋 管道	1.0 1.5	1.0	1.0	0.5		1.0	1.5	1.0		0.5	0.5		1.0 1.5	1.0	0.5	0.6		1.5	2.0				
8	乔木（甲心）			3.0	1.5	1.5	1.2				1.5		1.0	1.0		1.5		1.5			0.5					
9	灌木			1.5							1.0		1.0					1.5			0.5					
10	地上杆柱	通信、照明及 <10KV			0.5	0.5	1.0				1.0		0.6	0.5		1.5					0.5					
		高压铁塔基础边	≤ 35KV		3.0	1.5	1.0				2.0		0.6	0.6							0.5					
> 35KV			5.0				3.0																			
11	道路侧石边缘			1.5	1.5	1.5		2.5		1.5		1.5	1.5		0.5			0.5	0.5							
12	铁路钢轨（或坡脚）			6.0	5.0				1.0		3.0	2.0														

## 附录九 地下管线交叉时最小垂直净距(米)

下面的管线名称 净距 (m) 上面的管线名称		给水管线	污水、雨水 排水管线	热力管线	燃气管线	电信管线		电力电缆	
						直埋	管块	直埋	管沟
给水管		0.15							
排水管		0.40	0.15						
热力管		0.15	0.15	0.15					
燃气管		0.15	0.15	0.15	0.15				
电信管线	直埋	0.50	0.50	0.15	0.50	0.25	0.25		
	管块	0.15	0.15	0.15	0.150	0.25	0.25		
电力管线	直埋	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	管沟	0.15	0.50	0.50	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50
沟渠 (基础底)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
涵洞 (基础底)		0.15	0.15	0.15	0.15	0.20	0.25	0.50	0.50
电车 (轨底)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
铁路 (轨底)		1.00	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00

附注：①表中所列为净距数字，如管线敷设在套管或地道中，或者管道有基础时，其净距至管套、地道的外边或基础的底边（如果有基础的管道或在其他管线上面越过时）算起；②电信电缆或电信管道一般在其他管线上面越过；电力电缆一般在热力管道和电信管缆下面，但在其他管线上面越过；燃气管应尽可能在给水、排水管道上面越过；热力管一般在电缆、给水、排水、燃气管道上面越过；排水管通常在其他管线下面通过。当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序宜为：电力管线、热力管线、燃气管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。

## 附录十 市政管线的最小覆土深度 (米)

序 号		1		2		3		4	5	6	7
管线名称		电力管线		电信管线		热力管线		燃气 管线	给水 管线	雨水排 水管线	污水排 水管线
		直埋	管沟	直埋	管沟	直埋	管沟				
最 小 覆 土 深 度	人行 道下	0.50	0.40	0.70	0.40	0.50	0.20	0.60	0.60	0.60	0.60
	车行 道下	0.70	0.50	0.80	0.70	0.70	0.20	0.80	0.70	0.70	0.70

## 附录十一 储气罐与站内的建、构筑物的防火间距(米)

储气罐容积 (m <sup>3</sup> )	≤1000	>1000 至 ≤10000	>10000 至 ≤50000	>50000 至 ≤200000	>200000
明火或散发火花地点	20	25	30	35	40
调压间、压缩机间、计 量间	10	12	15	20	25
控制室、配电间、汽车 库等辅助建筑	12	15	20	25	30
机修间、燃气锅炉房	15	20	25	30	35
办公、生活建筑	18	20	25	30	35
消防泵房、消防水池取 水口	20				
站内道路(路边)	10	10	10	10	10
围墙	15	15	15	15	18

## 附录十二 调压站(含调压柜)与其他建筑物、构筑物水平净距(米)

设置形式	调压装置入口 燃气压力级制	建筑物 外墙面	重要公共建筑、一类 高层民用建物	铁路(中心线)	城镇道路	公共电力 变配电柜
地上 单独 建筑	高压(A)	18.0	30.0	25.0	5.0	6.0
	高压(B)	13.0	25.0	20.0	4.0	6.0
	次高压(A)	9.0	18.0	15.0	3.0	4.0
	次高压(B)	6.0	12.0	10.0	3.0	4.0
	中压(A)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
	中压(B)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
调压 柜	次高压(A)	7.0	14.0	12.0	2.0	4.0
	次高压(B)	4.0	8.0	8.0	2.0	4.0
	中压(A)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
	中压(B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
地下 单独 建筑	中压(A)	3.0	6.0	6.0	-	3.0
	中压(B)	3.0	6.0	6.0	-	3.0
地下 调压 箱	中压(A)	3.0	6.0	6.0	-	3.0
	中压(B)	3.0	6.0	6.0	-	3.0

注：1. 当调压装置露天设置时，则指距离装置的边缘；

2. 当建筑物(含重要公共建筑物)的某外墙为无门、窗洞口的实体墙，且建筑物耐火等级不低于二级时，燃气进口压力级制为中压(A)或中压(B)的调压柜一侧或两侧(非平行)，可贴靠上述外墙设置；

3. 当达不到上表净距要求时，采取有效措施，可适当缩小净距。

### 附录十三 汽油设备与站外建（构）筑物的安全间距（米）

站外建（构）筑物		站内汽油设备											
		埋地油罐									加油机、通气管管口		
		一级站			二级站			三级站					
		无油气回收系统	有卸油油气回收系统	有卸油和加油油气回收系统	无油气回收系统	有卸油油气回收系统	有卸油和加油油气回收系统	无油气回收系统	有卸油油气回收系统	有卸油和加油油气回收系统	无油气回收系统	有卸油油气回收系统	有卸油和加油油气回收系统
重要公共建筑物		50	40	35	50	40	35	50	40	35	50	40	35
明火地点或散发火花地点		30	24	21	25	20	17.5	18	14.5	12.5	18	14.5	12.5
民用建筑物保护类别	一类保护物	25	20	17.5	20	16	14	16	13	11	16	13	11
	二类保护物	20	16	14	16	13	11	12	9.5	8.5	12	9.5	8.5
	三类保护物	16	13	11	12	9.5	8.5	10	8	7	10	8	7
甲、乙类物品生产厂房、库房和甲、乙类液体储罐		25	20	17.5	22	17.5	15.5	18	14.5	12.5	18	14.5	12.5
丙、丁、戊类物品生产厂房、库房和丙类液体储罐以及容积不大于50m <sup>3</sup> 的埋地甲、乙类液体储罐		18	14.5	12.5	16	13	11	15	12	10.5	15	12	10.5
室外变配电站		25	20	17.5	22	18	15.5	18	14.5	12.5	18	14.5	12.5

铁路		22	17.5	15.5	22	17.5	15.5	22	17.5	15.5	22	17.5	15.5
城市道路	快速路、主干路	10	8	7	8	6.5	5.5	8	6.5	5.5	6	5	5
	次干路、支路	8	6.5	5.5	6	5	5	6	5	5	5	5	5
架空通信线和通信发射塔		1 倍杆（塔）高， 且不应小于 5m			5			5			5		
架空电力线路	无绝缘层	1.5 倍杆（塔）高， 且不应小于 6.5m			1 倍杆（塔）高， 且不应小于 6.5m			6.5			6.5		
	有绝缘层	1 倍杆（塔）高， 且不应小于 5m			0.75 倍杆（塔）高， 且不应小于 5m			5			5		

- 注：1. 室外变、配电站指电力系统电压为 35 kV~500kV，且每台变压器容量在 10MV·A 以上的室外变、配电站，以及工业企业的变压器总油量大于 5t 的室外降压变电站。其他规格的室外变、配电站或变压器按丙类物品生产厂房确定。
2. 表中道路系指机动车道路。油罐、加油机和油罐通气管管口与郊区公路的安全间距按城市道路确定，高速公路、一级和二级公路按城市快速路、主干路确定；三级和四级公路按城市次干路、支路确定。
3. 与重要公共建筑物的主要出入口（包括铁路、地铁和二级及以上公路的隧道出入口）尚不应小于 50m。
4. 一、二级耐火等级民用建筑物面向加油站一侧的墙为无门窗洞口的实体墙时，油罐、加油机和通气管管口与该民用建筑物的距离，不应低于本表规定的安全间距的 70%，但不得小于 6m。

## 附录十四 柴油设备与站外建（构）筑物的安全间距（米）

站外建（构）筑物		站内柴油设备			
		埋地油罐			加油机、 通气管管口
		一级站	二级站	三级站	
重要公共建筑物		25	25	25	25
明火地点或散发火花地点		12.5	12.5	10	10
民用建 筑物保 护类别	一类保护物	6	6	6	6
	二类保护物	6	6	6	6
	三类保护物	6	6	6	6
甲、乙类物品生产厂房、库房和 甲、乙类液体储罐		12.5	11	9	9
丙、丁、戊类物品生产厂房、库 房和丙类液体储罐,以及容积不 大于 50m <sup>3</sup> 的埋地甲、乙类液体 储罐		9	9	9	9
室外变配电站		15	15	15	15
铁路		15	15	15	15
城市 道路	快速路、主干路	3	3	3	3
	次干路、支路	3	3	3	3
架空通信线和通信发射塔		0.75 倍杆（塔）高， 且不应小于 5m	5	5	5
架空电 力线路	无绝缘层	0.75 倍杆（塔）高， 且不应小于 6.5m	0.75 倍杆（塔）高， 且不应小于 6.5m	6.5	6.5
	有绝缘层	0.5 倍杆（塔）高，且 不应小于 5m	0.5 倍杆（塔）高，且 不应小于 5m	5	5

注：1 室外变、配电站指电力系统电压为 35 kV~500kV，且每台变压器容量在 10MV·A 以上的室外变、配电站，以及工业企业的变压器总油量大于 5t 的室外降压变电站。其他规格的室外变、配电站或变压器按丙类物品生产厂房确定。

2 表中道路系指机动车道路。油罐、加油机和油罐通气管管口与郊区公路的安全间距按城市道路确定，高速公路、一级和二级公路按城市快速路、主干路确定；三级和四级公路按城市次干路、支路确定。

## 附录十五 计算规则

### 第一条 计算原则

建设项目的建筑面积等容量指标计算，应按国家现行标准、规范执行，国家相关标准、规范未明确时按本规定执行。

### 第二条 净用地面积计算

净用地面积计算以两相交道路红线直线相交划定计算面积范围，并以国土部门发证面积为准。

### 第三条 地下空间及半地下空间建筑面积的指标计算

(一)地下空间、半地下空间的界定方法是以地下空间最外边线垂直方向2~5米的地面标高为参照点，当空间地平面低于室外地平面的平均高度值H超过该空间净高的1/2者为地下空间，当空间地平面低于室外地平面的平均高度值H超过该空间净高的1/3，且不超过1/2者为半地下空间。因场地地形原因，利用地形设置有不少于1/3连续周长完全埋于地下的建筑空间视同于半地下空间。

$H = \text{地下空间地下建筑立面面积} / \text{地下空间周长}$

(二)符合上述规定的地下建筑空间，建筑面积不计算容积率；但对利用广场、道路、公园等地下空间修建的地下建（构）筑物，按全面积计算容积率。符合上述规定的半地下室建筑空间，作车库、设备用房、交通用房等配套设施用房的，建筑面积不计算容积率；但半地下室作为其他性质使用的，按全面积计算容积率。

(三)完全地下空间以及顶部能够通过公共交通直接到达且进行了绿化（满足绿化种植条件，覆土深度 $\geq 1.2$ 米）的半地下空间，其占地面积不计算

建筑密度。

#### **第四条 架空层的指标计算**

(一) 建筑物底层架空空间层高在 2.2 米及以上的按全面积计算容积率，层高在 2.2 米以下的按 1/2 面积计算容积率。底层作为停车库的净空不大于 2.5 米，不改变用途，不计算容积率。

做共享使用（公共休闲、绿化、游憩等使用且不对社会进行商业销售、出租），层高 $\geq 3.9$  米的建筑底层架空开放空间（包括利用地形高差或裙房屋顶设置的塔楼底层架空开放空间）不计算容积率。

(二) 因工程地质条件原因不能建设地下、半地下空间，允许项目建筑底层整体架空做停车空间使用，按建筑面积计算容积率。当这种底层整体架空、顶部能够通过公共交通直接到达且进行了绿化（满足绿化种植条件，覆土深度 $\geq 1.2$ 米），其占地面积不计算建筑密度。

#### **第五条 建筑物顶部的指标计算**

(一) 建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间层（标准层）正投影面积 1/8 的楼梯间、电梯机房等辅助用房的建筑面积不计算容积率指标，超过 1/8 则按建筑面积计算容积率指标。

(二) 形成建筑空间的坡屋顶（含其他斜面结构），按建筑面积计算容积率。

#### **第六条 设备层、管道层、避难层、结构转换层的指标计算**

在建筑物内，设备层的设备区域、管道层的管道区域、避难层的避难区域、结构转换层的转换区域的建筑面积不计算容积率，作为其他用途（如楼梯间、电梯井、其他功能用房等）则须计算容积率。

#### **第七条 阳台、套内花园、开敞式空间的指标计算**

(一) 突出居住建筑主要外墙面的阳台（如凸阳台等）认定为建筑结构外的

阳台，按正投影面积的1/2计算建筑面积和容积率指标；其他形式的阳台（如凹阳台等）认定为建筑结构内的阳台，均按正投影面积的全面积计算建筑面积和容积率。

（二）套内花园建筑面积计算参照阳台计算规则。

（三）开敞式（没有封闭）空间，当其挑高高度不小于三个标准层层高时，开敞式空间不计算建筑面积和容积率；若挑高高度小于三个标准层层高或外侧有围护结构，则按其所跨自然层层数计算建筑面积和容积率。

### 第八条 飘窗（凸窗）的面积计算

建筑外墙突出的飘（凸）窗出挑宽度不宜超过0.6米，窗台的结构高度距同层楼地面的高度不宜小于0.3米。当飘窗的窗台高度 $\geq 0.45$ 米、出挑宽度 $\leq 0.6$ 米或窗台高度 $\geq 0.3$ 米且 $< 0.45$ 米、窗高 $\leq 2.1$ 米、出挑宽度 $\leq 0.6$ 米时可不计算建筑面积，飘窗超过以上规定时则按正投影面积的1/2计算建筑面积和容积率。

### 第九条 半面积控比的规定

（一）居住建筑按正投影面积的1/2计算建筑面积和容积率的部分（如外挑式阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其正投影面积之和不应超过该户套内建筑面积的15%，超过15%的，超出部分按正投影面积的全面积计算建筑面积和容积率。其中套内建筑面积为入户门内所包含的各部分（包括墙体）建筑面积之和。

（二）办公楼、会所、餐饮、娱乐等公共建筑或商业建筑按正投影面积的1/2计算建筑面积和容积率的部分（如外挑式阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其正投影面积不应超过同层建筑面积的5%，超过5%的，超出部分按正投影面积的全面积计算建筑面积和容积率。

## 第十条 建筑高度计算

当为坡屋面时，应为建筑物室外设计地面到其檐口与屋脊的平均高度；当为平屋面（包括有女儿墙的平屋面）时，应为建筑物室外设计地面到其屋面面层的高度；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在6米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积1/8的，不计算建筑高度。

当建筑处于历史文化保护区、文物保护单位、风景名胜区范围或航空、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事工程等有净空控制区域要求的，其高度计算按有关要求计算。

## 第十一条 建筑层高

（一）建筑层高原则上按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他配套用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

（二）居住建筑的层高宜为2.8至3米，且不得超过3.9米。低、多层住宅、复式（跃层式）住宅等其他同类型住宅的门厅、客厅、餐厅挑空部分层高不得超过7.8米。

（三）商业建筑标准层层高不得超过6.0米；建筑公共部分的门厅、中庭和因功能需要的电影院、溜冰场、大型商业用房（2000m<sup>2</sup>以上功能集中布置的单一空间）等有层高要求的建筑空间除外。

（四）办公建筑（含行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生、商业服务和商务办公等）层高不得超过4.5米。建筑公共部分的门厅、中庭和因功能需要（如阶梯教室、大型会议室等）等有层高要求的部分除外。

## 第十二条 绿地率的计算

(一) 绿地面积计算的起止界：宅间路、组团路和小区路算到路边线；小区路设有人行便道时，算到人行便道边线；临城市道路时，算到道路边线。

(二) 建筑物架空开放空间内的绿化不计算绿地面积。

(三) 水面、水景、绿化休闲广场按全面积计算绿地面积。

(四) 植草的隐形消防通道计算绿地面积。植草的停车场若满足居住配套地面停车位不大于总停车位的20%、商业配套地面停车位不大于总停车位的30%的要求则按50%计算绿地面积，否则不予计算绿地面积。

(五) 符合本规定的完全地下空间、半地下空间顶部绿化，以及本规定的项目底层整体架空层顶部绿化可视同于地面绿地，计算绿地率。

### (六) 屋顶绿化折算

为鼓励建设项目进行立体绿化，丰富城市景观，亦考虑到集约节约用地项目的特点，经城乡规划主管部门和园林绿化主管部门批准，可采取将屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积（每块面积不得小于100m<sup>2</sup>）折算成地面绿地面积。其所算公式为： $F=M \times N$

式中：F—地面绿地面积，M—建筑屋顶地栽绿地面积，N—有效系数（见表）

屋面标高与地面的平均高差 (m)	最小覆土厚度 (米)	有效系数 (N)
$H \leq 3.0$	$\geq 1.2$	0.8
$3.0 < H \leq 6.0$	$\geq 0.9$	0.5
$6.0 < H \leq 12.0$	$\geq 0.6$	0.2
$H > 12$	$\geq 0.6$	0.1

注：高差一定的情况下，折算系数按最小覆土厚度相对应的数值取值；最小覆土厚度确定时，折算系数则按高差相对应的数值取值。

## 附录十六 建设项目规划编制内容及深度

### 一、总平面图设计应表达以下内容：

#### （一）图纸部分

1. 拟建建筑物的定点坐标、用地红线坐标、项目出入口方位、用地红线周边50米范围内现状地形图中的所有内容；

2. 拟建建筑物与用地红线、规划道路边线（绿化控制线）、轨道控制线、河道、绿地、高压供电走廊、文物古迹保护范围等规划控制线的距离及建筑间距；

3. 规划道路的宽度、转弯半径、控制点坐标及高程，地上停车位的布置方式，地下停车场（库）等地下空间的范围、层数、出入口方位；

4. 总平面图规划技术经济指标一览表（附件1）要求标明的各项规划技术经济指标；建筑面积应按使用性质分类计算；

5. 建（构）筑物汇总表（附件2）要求标明的各建（构）筑物的栋号、名称、使用性质、使用用途、层数、高度及建筑面积；

6. 消防、交通组织及用地竖向规划；

7. 管线综合规划；

8. 公共配套设施的配置情况。

#### （二）文字说明及附件

1. 文字说明；

2. 交通影响评价报告（须做交通影响评价报告的项目）；

3. 日照分析报告（须做日照分析的项目）。

### 二、建筑方案设计要求：

建筑方案设计应符合规划设计条件的要求，文本深度应符合国家《建筑工程设计文件编制深度规定》（2008版）并体现以下内容。

#### （一）图纸部分

1. 总平面图（设计深度须达到前款要求）；

2. 建筑单体设计：

①主要平立剖面的尺寸及定位轴线（在机场或微波通道限高区范围内，要注明屋面构筑物最高点的高度及绝对高程）；

②各房间的使用性质（按规定用语标明）；

③立面渲染图（标明立面色彩色号及材质）；

④新建重要建设项目须将项目及其周边100米范围主要建筑纳入三维仿真分析范围，建立三维模型并贴附实际场景和设计材质对建筑环境和体量关系进行分析。

3. 鸟瞰图、日景效果图、夜景亮化效果图。

## （二）文字说明

1. 项目概况和设计依据；

2. 构思说明；

3. 各相关专业设计说明（包括消防、节能设计）；

4. 其他。

## 三、建筑报建图设计应符合以下要求：

（一）建筑报建图应包括完整的平面、立面、剖图纸，平面图标注不少于3道的尺寸线，所有房间须按规定用语标明使用性质，空中花园、飘窗和空调外机搁板等应提供大样图；

（二）局部总平面定位图须注明建筑间距，建筑退让道路边线、用地红线的最小距离和拟建建筑物每栋不少于2个角点的坐标及其定位轴线编号；

（三）日照多点分析图及户型日照情况统计表（须做日照分析的项目）；

（四）新建重要建设项目（主要针对房地产开发项目）建筑报建图经审查并确定已修改完善后，须根据场地和建筑尺寸合理确定比例制作建筑模型，模型应尽可能如实反映新建项目设计的建筑空间形象和色彩。

#### 四、交通影响评价报告应包含以下内容：

(一) 建设项目概况应包括建设项目主要规划设计条件、主要技术经济指标和业态、建设方案等内容；

(二) 评价范围现状与规划情况应介绍评价范围内现状、规划的用地和交通发展情况；

##### (三) 现状交通分析

1. 应对评价范围内各种交通方式的交通流特征、交通设施、交通管理政策及措施进行说明；

2. 应对评价范围内的现状道路、公共交通、停车、慢行等交通系统的管理措施、供需和运行状况进行分析，提出现状交通系统存在的主要问题；

3. 交通需求预测应对各评价年限、各评价时段的背景交通和项目新生成交通进行预测，分析评价范围内交通系统的交通量分布和运行特征；

##### 4. 交通影响程度评价

①评价范围内主要交通问题分析：根据交通系统供需分析和交通影响程度评价，提出评价范围内交通系统存在的主要交通问题；

②评价建设项目新生成交通需求对评价范围内交通系统运行的影响程度；

评价对象应包括评价范围内的各种交通系统，包括机动车、公共交通、停车、慢行等。

##### 5. 交通系统改善措施与评价

①改善出入口布局与组织，优化建设项目内部交通设施；

②评价范围内的交通系统改善。

##### 6. 交通影响评价结论及建议

①交通影响评价的结论及建议应包括评价结论、必要性措施和建议性措施；

②评价结论应明确项目建成对评价范围内交通系统的影响程度，明确交通改善后建设项目交通影响是否可接受，以及是否需要对建设项目的选址或报审方案进行调整；

③必要性措施是保证建设项目交通影响可接受的前提条件，建议性措施包括对建设项目内部或评价范围内交通系统推荐采取的措施与方法；对评价范围内交通系统影响为显著影响的建设项目，应明确必要性措施。

## 五、工程管线规划及管网综合应包括以下内容：

### （一）图纸部分

1. 采用与修建性详细规划相同的比例尺；

2. 在地下管线较复杂的地区（环线以内地区及其他建成区），应提供工程设施及管线现状图；

3. 单项或综合工程管线规划图，应标明工程设施和构筑物（变配电站、电信局所、给水加压泵站、雨污水提升及处理设施、燃气输配设施等）的位置及用地界线或保护界线、各类管线的平面位置、管径、控制点坐标和标高，管径、标高宜用引出线表示，排水规划图单列；

4. 应编制管网综合图，应标明各种管线之间及管线与建（构）筑物、道路、行道树等之间的相对距离，管线较集中处应用横断面图表示；

5. 不同种类的管线应用不同的线型表示，且应用不同的颜色区分。

### （二）文字说明

1. 工程设施（变配电站、电信局所、给水加压泵站、雨污水提升及处理设施、燃气输配设施等）的配置（位置、规模、用地等）和管理要求；

2. 单独审批工程管线规划及管网综合时，应说明总用地面积、建筑面积、人口规模等与工程管线规划有关的数据；

3. 水质、水压，用水量计算等；

4. 排水体制、雨污水量计算、污水处理方式；

5. 用电负荷计算，电力线路架（埋）设方式；

6. 电信需求量，电信管道敷设方式，经规划审批的微波站、卫星通信设施控制保护界线；

7. 燃气用量计算及管道敷设方式；

8. 热负荷计算，热力管道敷设方式。

以上工程管线是指给水、排水、电力、电信、中水、燃气、路灯等管线，有条件的地区还应考虑热力管道，特殊地段还应考虑人防、防洪工程。

各种弱电管线（包括通讯、广播电视等）应同沟（槽）敷设。

## 六、建筑环境设计文本应包含以下内容：

（一）文字说明应包含以下内容：项目概况，规划原则及环境设计主题，临街建筑、广场等夜景灯光处理方式，景观雕塑小品和植被布局情况，中心花园、屋顶花园、广场、小区入口、架空开放空间等场所的处理，围墙和挡土墙、护坡的艺术处理，站厕、配电间、地库天窗、排风口的隐蔽、美化处理等；

（二）景观规划总平面图，附技术经济指标一览表；

（三）景观分析图（从城市整体景观效果和与周边建筑的协调角度分析景观节点、景观空间及景观轴线）；

（四）建筑主要立面效果图，标明外墙材质及色彩（按《中国建筑色卡》标明数值），主要景观节点效果图；

（五）城市标志性建（构）筑物，宽度30米及以上城市道路两厢的高层建筑和重要公共建筑、景观街、商业街两厢建筑及城市广场周边性建（构）筑物须做好夜景亮化设计，附夜景效果图；

（六）景观布局图（标明位置，可附园林小品一览表）和种植配置图（可另附植物名录表，并标明名称、图例及规格等）；

（七）须有相应资质的设计单位签章，如项目用地规模较大，可分区出图；

(八) 主要外墙的小样 (可在效果图中做节点放大)。

附件: 1. 附件1

2. 附件2

附件1 总平面图 规划技术经济指标一览表

技术经济指标	总用地面积 (m <sup>2</sup> )				
	净用地面积 (m <sup>2</sup> )				
	总建筑面积	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )			
		地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )			
		计入容积率的建筑面积 (m <sup>2</sup> )			
	其中	商业面积			
		居住面积	50m <sup>2</sup> 以下/户		
			50-90m <sup>2</sup> /户		
			90-144m <sup>2</sup> /户		
			144m <sup>2</sup> 以上/户		
		配套公建面积	物管用房面积 (m <sup>2</sup> )		
			社区管理用房面积 (m <sup>2</sup> )		
			幼儿园 (托儿所) 面积 (m <sup>2</sup> )		
			公厕面积 (m <sup>2</sup> )		
			其他用房面积 (m <sup>2</sup> )		
	容积率				
	建筑密度 (%)				
	绿地率 (%)				
广场面积 (m <sup>2</sup> )					
停车位	地上停车位 (个)				
	地下停车位 (个)				

