

益阳市赫山区规划设计条件通知书

益赫规条字〔2024〕年第020号

益阳市赫山区龙光桥街道全丰社区经济合作社：

你单位申报的益阳市赫山区龙光桥街道全丰社区经济合作社，根据《益阳市城市规划管理技术规定》，经研究，同意贵单位在龙光桥街道全丰社区，按下列规划设计条件进行建设：

1. 用地位置

龙光桥街道全丰社区

2. 土地使用性质

主要使用性质：工业用地

3. 用地建设规模

规划建设总用地面积：3519.7 m²

4. 土地使用强度

4.1 容积率：≥1.0

4.2 建筑密度：≥30%

4.3 绿地率：≤20%

5. 场地设计要求

规划应结合周边城市道路、场地现状及行业相关规范进行合理布局，拟建办公及配套设施用房，要求功能分区明确、方便使

用管理、有利交通疏散。

5·1 建筑高度控制： $\leq 50\text{m}$

5·2 建筑间距控制：建筑必须符合消防要求且满足通风、采光、日照等相关规范要求。

5·2·1 建筑南北向间距：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 ≤ 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。

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，与南侧底层非居住建筑平行布置时的间距最小值为 12 米；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。

5·2·2 建筑山墙间距：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。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。

5·3 建筑离界距离控制：

东侧、西侧：最小距离按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。

南侧、北侧：最小距离按不少于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。

5·4 地下室(全埋地式)、围墙、围栏一般情况下应后退道路红线 1.5 米以上，地下室结构顶板高于室外地面时，应结合绿化布置，且不应超过 1.0 米；超过室外地面标高 1.0 米的，按建筑后退道路线要求退线；退线部分可结合人行道整体布置，基础部分不得进入道路红线，化粪池等任何建、构筑物不得超出建筑红线设置。

5·5 地块围护：

原则上不得设置围墙，如需设置围墙，应按通透式围墙设置，且应独立设计报批。

6. 交通组织

6·1 充分考虑场地与周边道路的交通联系，合理组织项目内部的人流、车流，结合建筑布局设计，满足建筑消防设计相关要求。

6·2 停车指标控制：机动车位按 0.2 辆/100m² 建筑面积配备停车位；非机动车位按 3.0 辆/100m² 建筑面积配备停车位。

6·3 出入口设置：可沿东侧道路设置车行出入口和人行出入口。

6·4 内部道路：

6·4·1 满足消防及使用要求，车行道路净宽度应 $\geq 6\text{m}$ ，消



防车道转弯半径应 $\geq 12\text{m}$ 。

6·4·2 道路边缘距建筑最小净距应 $\geq 1.5\text{m}$ 。

6·5 竖向设计

6·5·1 场地控制标高：结合相临道路现状标高及场地现状进行设计，保证场地雨水排放顺畅。

6·5·2 场地坡度设计要求：基地地面坡度控制应符合各类用地要求，场地高程变化尽量采用绿化放坡形式，避免大面积使用硬质挡墙。

6·6 配套市政公用及工程设施要求

6·6·1 规划管线与城镇管网的衔接要求：所有管线一律暗敷，接城市工程管网。

6·6·2 雨污分流：雨水在场地内下沉绿地或雨水收集池收集处理后再由溢流系统接入市政雨水管网，污水收集处理后由市政专业接入市政污水管网，生产废水、污水的排放必须符合《工业企业设计卫生标准》的要求。

6·6·3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气、电视等管线及其它基础设施应与该地块建筑物同步建设、同步验收。

7. 城市设计指引

7·1 应与周边的交通、规划建设相衔接，并与周边自然环境相协调，做好用地内建筑规划布局，满足城市景观要求。

7·2 出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，做好出入口的交通组织及景观设计。

7·3 处理好各出入口关系，组织好对外及内部交通，减少各功能区之间的相互影响。

7·4 充分考虑视觉景观效果及建筑空间层次，建筑风格应协调统一，注意建筑屋顶界面处理。

8. 建筑设计要求

8·1 建筑形式要求：建筑风格要求现代工业建筑风格；建筑立面造型要求简洁、大方；建筑色彩要求厂房以浅色调为主；建筑外墙材料要求环保、耐用、易清洁。

8·2 消防设计：根据建筑类型应满足消防设计要求。

8·3 无障碍设计：根据建筑类型，结合建筑功能布局及交通组织进行室内外无障碍设计。

8·4 亮化设计：结合建筑设计方案进行夜景亮化设计，重点突出屋顶亮化。

8·5 满足绿色建筑、装配式建筑相关要求。

9. 须遵守的其他要求

9·1 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%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施以外计算，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%，

并要符合相关工业建筑设计规范要求。

9·2 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。

10. 附则

10·1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

10·2 本通知书所列规划设计条件是益阳市赫山区自然资源局审批规划设计方案的依据。

10·3 本规划条件自发出之日起，所报建项目修建性详细规划方案须执行最新规范、规划技术标准及有关规定。

10·4 本通知书一式三份，有效期一年（从发出之日起），逾期自动失效。

益阳市赫山区自然资源局

2024年5月30日

