

益阳市赫山区规划设计条件通知书

益峰规条字〔2024〕年第 040 号

益阳市赫山区笔架山乡谭家桥村经济合作社：

贵单位申报的益阳市赫山区笔架山乡谭家桥村经济合作社，结合用地现状，根据《益阳市城市规划管理技术规定》、笔架山乡国土空间规划，经研究，同意贵单位在笔架山乡新河南路南侧，按下列规划设计条件进行建设：

1. 用地位置

笔架山乡新河南路南侧

2. 土地使用性质

主要使用性质：公共管理与公共服务用地

3. 用地建设规模

规划建设总用地面积：6441 m²

4. 土地使用强度

4.1 容积率：≤1.5

4.2 建筑密度：≤25%

4.3 绿地率：≥35%

5. 场地设计要求

5.1 规划应结合城镇周边道路、场地现状进行合理布局，要求功能分区明确、避免互相干扰、方便使用管理、有利交通疏



数。

5·2 居住建筑高度控制: ≤ 24 米

5·3 居住建筑层数控制: ≤ 6 层

5·4 建筑间距控制:

5·4·1 建筑主要朝向日照间距: 与相邻建筑的间距, 须在同类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。

5·4·2 建筑离界距离控制:

东侧、西侧: 最小距离原则按自身建筑间距要求的 1/2 退让, 同时满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

北侧、南侧: 最小距离原则按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, 同时满足消防和各类专业规范要求。

5·4·3 围墙、围档一般情况下应后退道路红线 2 米以上; 围墙等任何建、构筑物不得超出建筑红线设置。

5·4·4 地块围护:

如需设置围墙, 应按通透式围墙设置, 且应独立设计报批。

5·5 道路设计:

结合建筑布局充分考虑与附近道路的交通联系, 合理组织项目的人流、车流, 满足相关建筑消防设计要求, 车行道道路宽度 $\geq 4.0\text{m}$, 消防车道转弯半径 $\geq 9.0\text{m}$, 道路边缘距建筑最小



新河走路设置1个主行出入口、

新河南路设置1个人行出入口

设计原则按1.0车位/100㎡建筑面积配建停车位，地
下尺寸不小于2.5*5.5m，通道宽度不宜小于6米。

5.6 竖向规划设计

5.6.1 场地控制标高：结合场地及周边道路、建筑现状一
二 条件进行设计，保证场地雨水排放顺畅。

5.6.2 场地坡度设计要求：场地坡度 $\leq 3\%$ ，场地高差 $\geq$
三 4m采用绿化放坡形式，避免大面积使用硬质挡墙。

5.6.3 高度大于2米的挡土墙和斜坡的上缘与建筑第一
三 层下缘小于3米，其下缘与建筑间的水平距离不宜小于

5.7 工程管网要求/配套市政公用工程设施

5.7.1 雨污分流：雨水就近排入沟渠，污水由市政
三 管网接入污水集中处理点。

5.7.2 需在地块内配套建设给排水、燃气、电力、

三、电视等管线及其它基础设施工程及配套设施。

5.7.3 所有竖向管线应在建设过程中同步实施。



建筑外墙挂设竖向管线。

5·8 配套设施:

5·8·1 应提供适当规模的休闲场地,包括活动场地及游憩空间,布局宜动静分区。

5·8·2 应设置一定数量的适合老年人活动的设施。

5·8·3 活动场地内的植物配置宜四季常青及乔灌木、草地结合,不应种植带刺、有毒及根茎易露出地面的植物。

6. 建筑设计要求

6·1 建筑形式要求:

6·1·1 按照立面简洁化、线条竖向化、色彩淡雅化、顶部分化进行设计,建筑装饰材质应环保、耐用、易清洁。

6·2 建筑界面要求:临街设置封闭式阳台,防盗窗设置不得出外窗,建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

6·3 消防设计:根据建筑类型应满足消防设计要求。

6·4 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。

7. 须遵守的其他要求

7·1 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定。

7·2 按照《益阳市城市规划管理技术规定》合理控制各项



指标。

7·3 按照《老年人建筑设计规范 JGJ122-99》进行合理设计。

7·4 按照《建筑设计防火规范 GB50016-2014》进行合理设计。

7·5 按照《无障碍设计规范》进行合理设计。

8. 附则

8·1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资格的设计单位进行方案设计。

8·2 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。

8·3 未特别说明之处严格按照国家相关规范执行。

8·4 本通知书一式三份，有效期一年（从发出之日起），逾期无效。

益阳市赫山区自然资源局

2024年9月6日

