

平江县自然资源局

平自规条〔2020〕43号

平江县平江大道与甲山东路交汇处东北角建设用地出让规划条件

该宗地位于平江县平江大道与甲山东路交汇处东北角，根据平江县总体规划、平江县天岳新区控制性详细规划及有关规范要求，经我局研究规划条件如下：

一、用地说明：

- 1、用地性质：二类居住用地（H1R2）；
- 2、用地面积：总用地面积为 60876 m²（约合 91.31 亩，以实测为准）；
- 3、用地位置：平江县平江大道与甲山东路交汇处东北角；
- 4、用地范围：东至中山路，南至甲山东路，西至平江大道，北至用地红线（详见用地红线图）。

二、规划控制指标及要求：

1、开发强度：总用地面积 60876 m²，容积率 ≤ 2.8 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，计容总建筑面积 ≤ 170452 m²〔其中配套商业计容建筑面积（不含幼儿园、学校、医院、市政公用设施用房、物业管理用房、社区办公服务用房）占总计容建筑面积的比例不得超过 2%〕，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 80 m。

2、建筑退让和间距：地上建筑东、南、西、北各退用地红线不少于 4m，地下空间南、西退用地红线不少于 3m，东、北退用地红线不少于 4m，该地块平江大道与甲山东路西南角转角退用地红线不少于 15m。高层建筑布置时，退让距离和建筑间距应满足相关消防规范



要求，且住房须满足大寒日不少于3小时日照要求。

3、竖向标高：场地正负零标高不得低于城市相邻主要道路平江大道、甲山大道、中山路及地块周边规划道路的高程。

4、公共配套：

应按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 相关规范要求配建物业管理用房、文化活动站、社区商业网点、老年人日间照料中心、室外综合健身场地、公共厕所、邮件和快递送达设施、再生资源回收点、生活垃圾收集站等社区服务设施。

需按《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》要求配套建设不少于六个班规划用地面积不少于4100 m²的幼儿园，建筑面积不少于2300 m²。按县教育局审定的规划建筑设计方案进行建设，配套幼儿园与首期建设项目采取“五同步”方式，建成验收合格后，产权无偿移交平江县国有资产管理公司。

5、地下空间：地下空间开发不得超过正负零以下10.0m，地下空间用途仅用于地块配套停车及设施用房，如建设经营性地下空间需按《平江县经营性地下空间建设利用管理暂行办法》的规定办理相关手续。

三、交通组织：

1、道路开口：建筑基地的机动车主出入口可设置于地块南侧甲山东路，次出入口可设置于地块北侧规划道路和东侧中山路。车行出入口与道路交叉口设计按规范要求处理。

2、机动车停车位：居住建筑停车位不少于1车位/1户，商业建筑停车位不少于1车位/100 m²建筑总面积，地面停车位数量不能超过住宅总套数的10%。小区内配建的停车场，按照停车位20%的比例规定配置新能源汽车充电设施。

3、小区宜采取人车分流设置。

四、市政设施：

1、绿地的建设按《城市绿地分类标准》CJJ/T85-2017标准建设；

2、给水、电力、电讯、有线电视、宽带网络等各种管线均应按相关行业规范要求布置；

3、排水管网应雨污分流，所有污水均须按环保要求处理后方可排入河道及城镇下水道。

五、建筑设计要求：



1、建筑风格：住宅外立面以县规委会审定方案的颜色为准，与周边区域建筑协调；

2、外墙材料：建筑材料应体现节能、环保的理念，如果用石材，外墙砖等贴面材料，设计上应确保安全；

3、临街及高层建筑阳台应封闭，管道及空调室外机等应隐蔽设置不得裸露设置；

4、建筑设计应满足绿色建筑的标准要求，应贯彻海绵城市设计理念，不得因项目建设造成积水、洪涝灾害；

5、建筑应有无障碍设计；

6、建筑立面须做夜景亮化设计，夜景亮化效果需经规委会审查通过，亮化工程需与主体工程一并验收；

7、临街建筑设计方案须考虑广告位设置，并应符合广告位设置地方技术规定；

8、土地竞得人须提供三套方案进行比选，并提交县规委会审议。

六、其他要求：

1、本规划条件中所列用地规划条件是审批设计方案的依据，未经原批准机关同意不得改变本条件规定的各项要求与指标；如确需调整，必须重新向原批准机关申报调整规划条件；

2、本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫等专业设计需符合各行业规范，设计方案报审时应附有关各主管部门的书面意见；

3、本规划条件未作具体要求的，应按国家、省、市现行的政策、规范或标准执行；

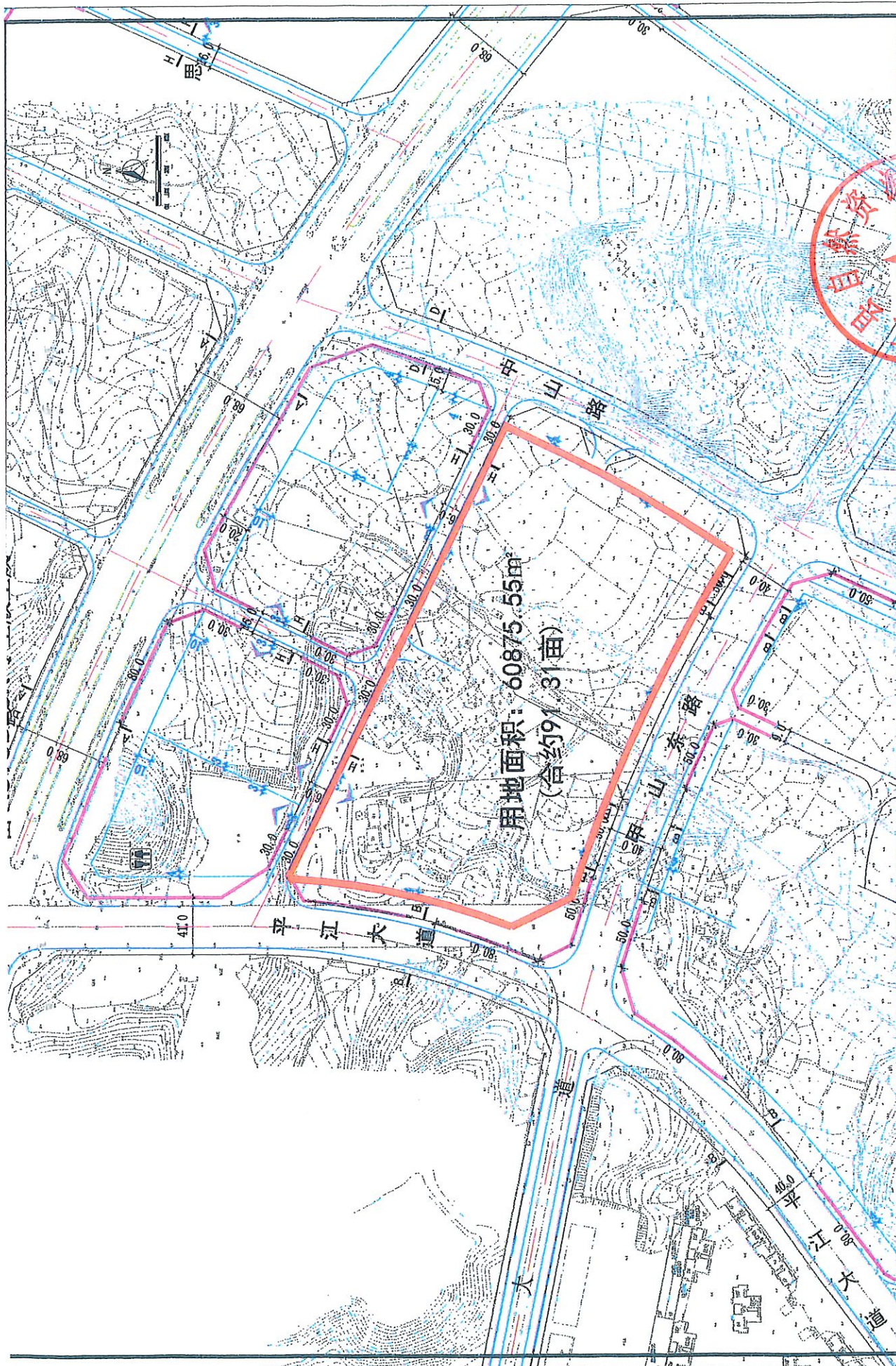
4、本规划条件附图1份，图文一体方为有效，有效期为壹年（从发出之日算起），逾期无效。

5、原平自规条（2019）39号规划条件作废。

七、附件：

《平江县平江大道与甲山东路交汇处东北角国有建设用地出让红线图》





规划
事务
中心



平江县平江大道与甲山东路交汇处东北角国有建设出让红线图

审定

基本单位

复核

1: 4000

制图

图纸比例

2020-07-10

项目名称

绘制日期