

平江规划

平江县自然资源局

平自规条（2020）84号

平江县平江大道与甲山东路交汇处东南角国有建设用地 出让规划条件

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 55297 m²（约合 82.94 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南角；
4. 用地范围：东至用地红线，南至用地红线，西至平江大道，北至甲山东路（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 55297 m²，容积率 ≤ 2.75 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，计容总建筑面积 ≤ 152066 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 2.5%】，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 80 m。

2. 建筑退让和间距：地上建筑北退用地红线不少于 4m，西退用地红线不少于 5m，东南侧靠鸿源检测公司退用地红线不少于 12m，东北侧不少于 5m，南侧退界不少于 5m；地下空间东、南退用地红线不少于

5m，西、北退用地红线不少于 4m；该地块西北角转角退用地红线不少于 15m。

3. 日照与消防要求：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，受遮挡的住宅建筑应当每套至少一个居室的满窗日照时间须满足大寒日不少于 3 小时日照要求。幼儿园生活活动用房冬至日底层满窗日照应不少于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积且冬至日日照不少于连续 2 小时。

4. 竖向标高：场地正负零竖向标高不得高于城市相邻主要道路平江大道的高程 1 米，并与甲山大道、润民路及地块周边规划道路标高协调（具体以地块修详规审查意见为准）。

5. 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、社区商业网点、室外综合健身场地、公共厕所、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点等社区服务设施。

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，并满足《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39-2016 的要求。幼儿园与居住区应有隔离设施。按县政府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。

6. 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。幼儿园规划范围开发地下空间应遵从幼儿园设计规范。

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北侧甲山大道上，次出入口可设置于地块南侧规划道路，车行出入口与道路交叉口设计按规范要求处理。消防车入口可设置于西侧平江大道上。

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建筑面积，幼儿园停车位应按 3 个/班

配置。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. 小区应采取人车分流设置。

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. 该地块需建设计容不少于 55000 m²的第四代住宅建筑。每户空中花园面积空间高度不低于两个住宅自然层高度（不低于 5.6m），绿化面积不小于平台水平投影面积的 60%，绿化平台覆土深度不低于 0.5m。其建筑密度必须符合《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》的相关规定。空中花园绿化面积可以按规定折算计入小区绿地面积。

空中花园设计如采取立柱形式设计，按规范应计入容积率，为鼓励首座平江城市森林花园建筑，按立柱形式建设的空中花园面积不少于 12660 m²。

第四代住宅空中花园应由开发商整体打造，采取同步设计、同步建设、同步验收方式进行，须在规划竣工核实之后才能交付业主使用。

2. 沿平江大道、甲山大道布置四代住宅；沿平江大道、润民路及其交叉处可布置少量商业，其中沿平江大道商业建筑要按城市景观要求布局。

3. 沿平江大道与甲山大道出入口可占用部分绿化带作为通道使用，但绿化带的绿化率不得低于该绿化带总面积的 70%。

4. 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。

5. 外墙材料：建筑材料应体现节能、环保的理念，底层建筑如果用石材、外墙砖等贴面材料，高层建筑外墙用砂浆，设计上应确保安

全。

6. 临街及高层建筑，管道及空调室外机等应隐蔽设置不得裸露设置。

7. 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。

8. 建筑应有无障碍设计。

9. 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。

10. 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。

11. 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；

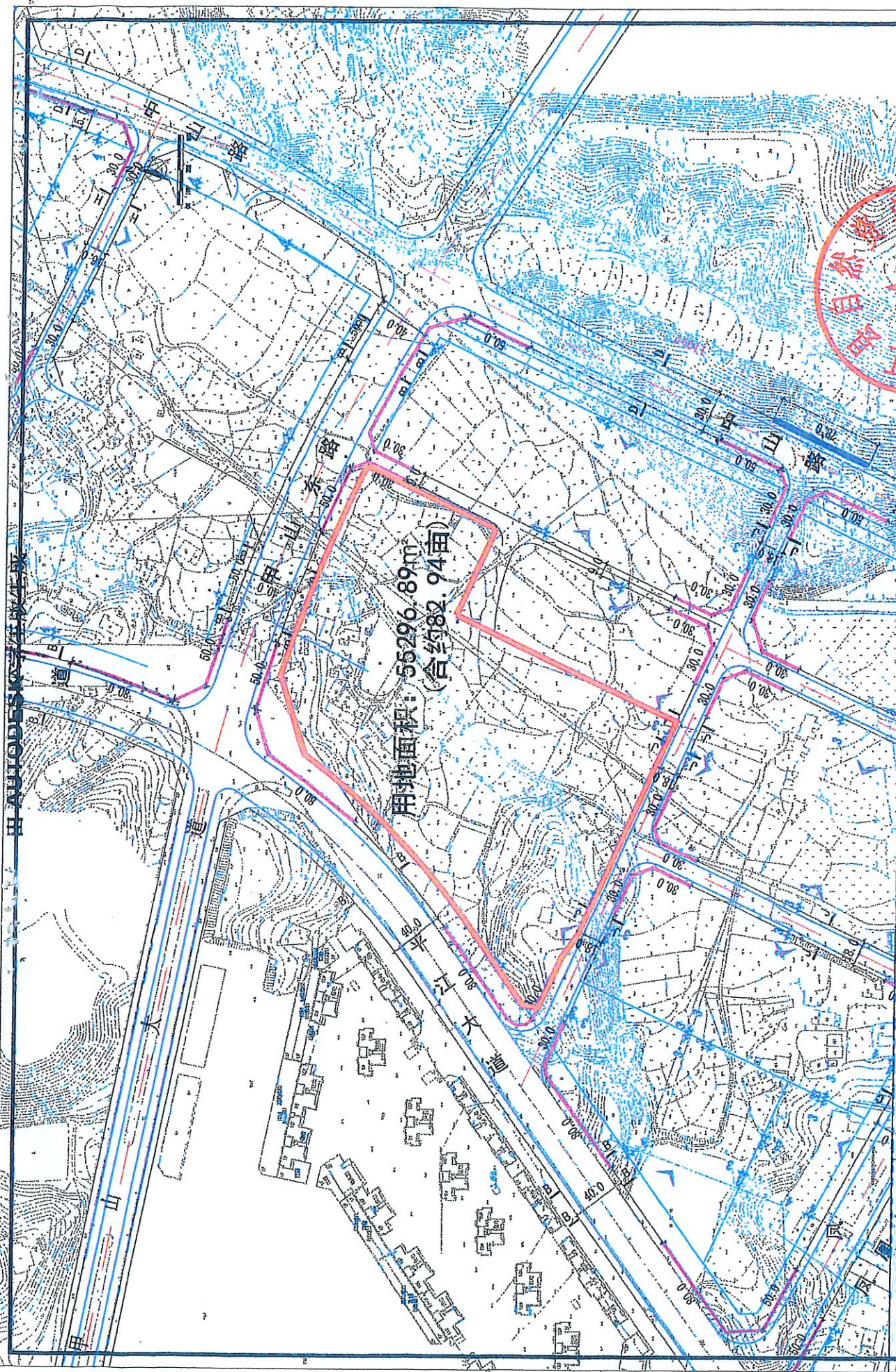
4. 本规划条件附图 1 份，图文一体方为有效，有效期为壹年（从发出之日算起），逾期无效；

5. 原平自规条（2020）44 号规划条件同时废止。

七、附件：

《平江县平江大道与甲山东路交汇处东南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南角国有建设用地出让红线图

项目名称

制图

邓芳

2020-07-10

复核

沈明

1: 4000

审定

基本单位