

平江县自然资源局

平自规条（2021）11号

平江县简青路与规划道路交汇处西南角建设项目用地出让 规划条件

根据平江县天岳新区控制性详细规划、县政府意见及有关规范要求，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（HIR2）；
2. 用地面积：总用地面积为 35293 m²（以实测为准）；
3. 用地位置：平江县简青路与规划道路交汇处西南角；
4. 用地范围：东至用地红线，南至用地红线，西至用地红线，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 35293 m²，
1.5 < 容积率 ≤ 2.5，
建筑密度 ≤ 25%，
52940 m² < 计容总建筑面积 ≤ 88233 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 ≥ 35%，

建筑高度 ≤ 80m。

2. 建筑退让和间距：地上建筑和地下空间东退用地红线不少于 3m，南退用地红线不少于 3m，北退用地红线不少于 4m；高层建筑布

置时，退让距离和建筑间距应满足《湖南省城乡规划管理技术规定》及相关专业技术要求，且住房须满足大寒日不少于3小时日照要求。

3. 竖向标高：场地正负零标高不低于城市相邻道路的高程。

4. 配套设施：应按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《湖南省居住小区基本配套服务设施配备标准》等相关规范要求配建物业管理与服务用房、儿童老人活动场地、室外健身器械、便利店、邮政和快递送达设施、公共厕所、生活垃圾收集点等便民服务设施。

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北侧，次出入口可设置于东侧，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，总车位数的10%的来客车位为地面车位外，其余车位一律为地下车位。停车场内按照停车位15%的比例规划配置新能源汽车充电设施。

3. 小区宜采用人车分流设置。

四、市政配套设施：

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；

4. 该地块须规划配置占地面积 $\leq 25\text{ m}^2$ 、高度 $\leq 40\text{ m}$ 的通信铁塔用地，且同步规划、同步设计、同步审查、同步建设、同步验收。

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，应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. 建筑临街面阳台应封闭，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. 临东侧规划道路及南侧建筑立面须做夜景亮化设计，夜景亮化效果需经县规委会审查通过，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. 按照县人民政府“十个一律”要求，商业应当集中布局，实行商居分离，沿简青路不得沿街布置商业；

9. 该地块与西边地块土地竞得者为同一土地受让方时，地上与地下规划设计可以结合设置，且所有经济技术指标可以综合平衡；

10. 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。

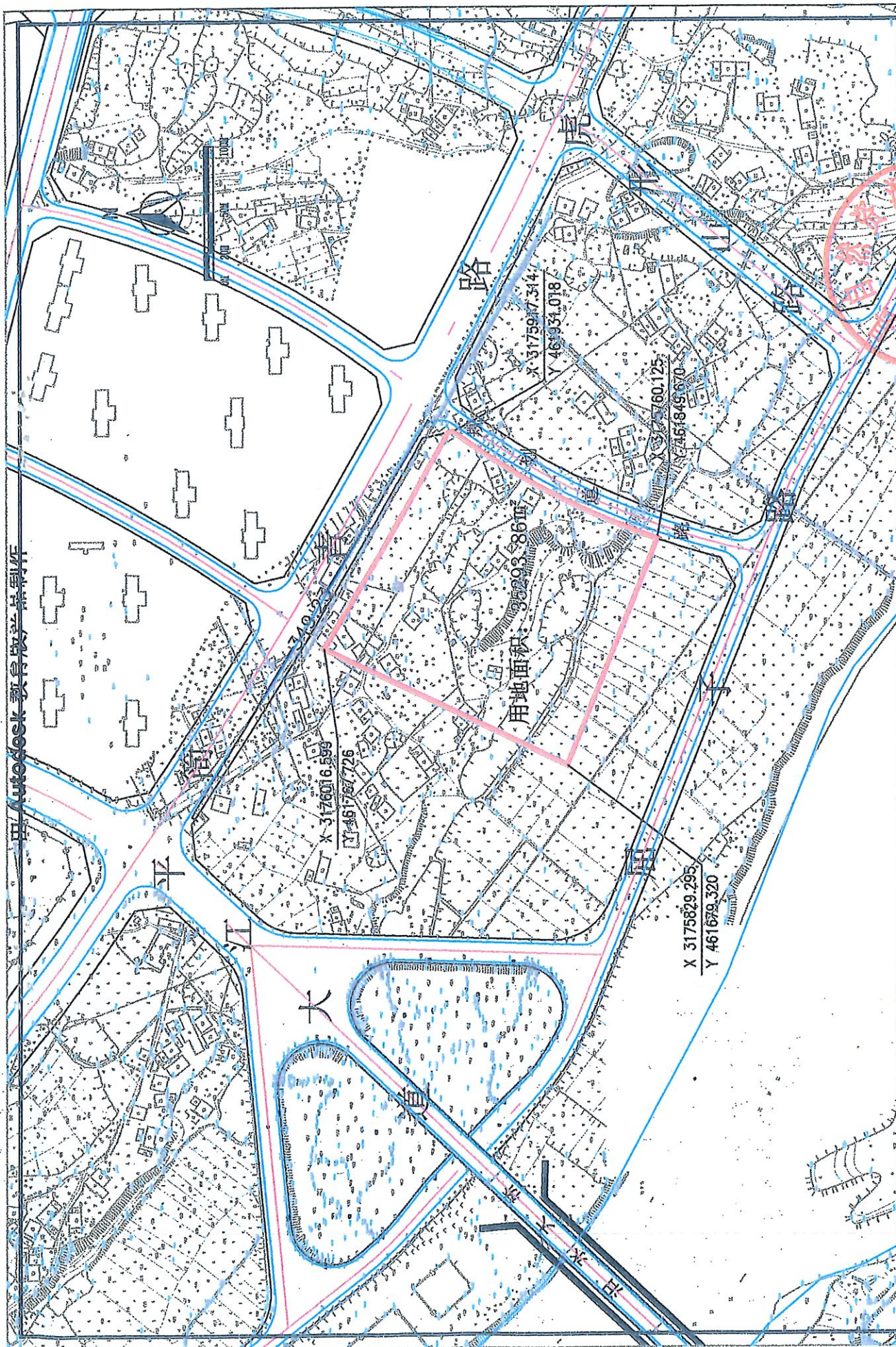
3. 本规划条件未作具体要求的，应按国家、省、市现行的政策、规范或标准执行。

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。

七、附件：

《平江县简青路与规划道路交汇处西南角建设项目用地出让红线图》





由 Autodesk 教育版产品制作

规划
事务
中心



平江县简青路与规划道路交汇处西南角建设项目用地出让红线图

项目名称	平江县简青路与规划道路交汇处西南角建设项目用地出让红线图		
制图	邓芳	复核	张以
绘制日期	2020-11-02	图纸比例	1: 4000
		审定	基本单位