

长沙市自然资源和规划局  
规划条件书

案卷编号 20170304SP1

多规案卷编号: 20190336GHSP1

项目号 20170446S

由 长沙市土地储备中心 (申请单位)  
拟在 洞井街道牛头村 (建设地点)建设的  
雨花区牛头中项目 (建设项目)经审查

拟同意定点并按以下的规划条件进行设计。

一、主要技术经济指标:

土地使用性质	R2、A33	可兼容使用性质	
净用地面积	以国土测绘面积为准。 <sup>2</sup> (M )	容积率	≤ G09—G023地块, 2.8/G09—G025地块, 3.2/G09—G022地块, 1.0
建筑密度	≤ G09—G023地块, 22/G09—G025地块, 24/G09—G022地块, 20 %	绿地率	≥ G09—G023地块, 40/G09—G025地块, 40/G09—G022地块, 35 %
建筑控制高度	< G09—G023地块, 100/G09—G025地块, 100/G09—G022地块, 24 M	广场面积	≥ 按技术规定要求。 <sup>2</sup> M

其中各部分建筑面积为: 商业 / M<sup>2</sup> 住宅 / M<sup>2</sup> 其它 / M<sup>2</sup>

2、净用地面积以自然资源和规划局的有效用地面积为准, 规划可建建筑面积随有效用地面积作相应调整。

二、建筑间距及离界(多层/高层):

	东(M)	南(M)	西(M)	北(M)
退让城市道路边线	≥ 8/12/15	≥ 8/12/15	≥ 8/12/15	≥ 8/12/15
退让用地红线	≥ /	≥ /	≥ /	≥ /
与已有建筑物间距	≥ /	≥ /	≥ /	≥ /
新建建筑内部间距	≥ 13(高、次)/7(多、次)	≥ 29+0.1H(高、主)/多, 1.2H; 且≥10(多、主)	≥ 13(高、次)/7(多、次)	≥ 29+0.1H(高、主)/多, 1.2H; 且≥10(多、主)
退让备注				

三、交通要求:

机动车出入口方位: 按控规。 。停车位配建标准按长政发【2018】12号文执行。

四、公共设施要求:

(1) 应按《长沙市居住公共服务设施配置规定(试行)》(长政发[2017]10号)、《关于规范住宅开发项目公共服务设施配置的意见(试行)》(长政发[2017]29号)等规定要求, 配置社区办公与服务用房(包括社区居委会办公用房或社区管理服务站、文化活动室、居家养老服务站、社区卫生服务站等设施)、幼儿园或托儿所、体育设施、物业管理用房等设施。(2) G09—G023地块内配套一所幼儿园, 用地面积不得少于3700平方米。

五、其他要求:

- 1、满足《国有土地使用权出让合同》相关要求。
- 2、须征求 市教育、交警、林业、文物 部门意见。
- 3、须 编制修建性详细规划。
- 4、建设单位应委托多家有资质的设计单位做多方案设计报我局审查。 须 召开专家评审会。
- 5、根据长政发(2013)33号文件, 政府投资的办公建筑、学校、医院、保障性住房(含园区及企业自建)等建设项目以及2万平方米以上的公共建筑、20万平方米以上的居住小区项目要按不低于一星级的绿色建筑标准进行规划、建设。
- 6、根据(长规发[2015]106号)要求, 应结合建筑物的特征、功能、风格、饰面材料、基地环境等综合因素设计建筑夜景亮化方案。
- 7、建筑日照计算按国标《建筑日照计算参数标准(GB/T50947-2014)》执行, 并满足相关要求。
- 8、根据长政办发(2014)31号文件, 新建办公楼、商场、酒店、住宅小区、社会公共停车场要按照不低于总规划停车位15%的比例预留充电桩的安装位置和容量; 城区公共停车位按充电桩总数的10%比例, 建设直流一体充电机, 用于私家车、出租车、公务车的快速补电。
- 9、根据海绵城市建设相关标准规范, 结合实际情况做好海绵城市设计。
- 10、该项目所属区域排水体制为 分流制 , 项目红线范围内须严格按雨污分流体制进行设计, 与总平面图一并报我局审查。
- 11、城市设计要求: 该地块位于城市设计一般地区, 应符合汽车南站地区控规层面城市设计。
- 12、符合机场限高和微波通道控制要求。

备注: 选址意见书有效期两年, 到期未取得建设项目批准或核准文件的, 应当在有效期届满三十日前申请 办理延期手续, 延长期不得超过一年, 逾期自行失效。

六、说明:

- 1、本规划条件书及附图是建设用地规划许可证的配套文件。建设单位和设计单位必须按照规划条件书及附图的要求编制总平面图(修建性详细规划)和规划设计方案报我局审批。
- 2、本规划条件中未注明的相关要求按《长沙市城市规划管理技术规定(2018年修订版)》长政发【2018】12号、国家标准执行。
- 3、以出让方式提供国有土地使用权的建设项目, 规划条件书及蓝线有效期一年, 到期国有土地使用权未出让的, 应当重新确定规划条件。以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目, 规划条件书及蓝线有效期两年, 到期未取得建设项目批准或核准文件的, 应当在有效期届满前三十日内申请办理延期手续, 延长期不得超过一年, 逾期自行失效。
- 4、为提高审批效率, 建设单位提供的设计文件应就是否满足国家标准中的强制性条文、长沙市城市规划管理技术规定及补充规定、规划条件进行说明并提供该方面的自评情况专篇。若确受客观条件限制未满足要求的, 须详细列出问题及原因。

长沙市自然资源和规划局

2019-06-18