

长沙市自然资源和规划局  
规划条件书

多规案卷编号：20200186LX16

项目号 20190798S

案卷编号 20200117GCSP1-2

位于 东风路与潘家坪路交汇处西南角

(建设地点)、

中心区开福寺片、烈士公园片 控规 Z05-C13-03 (火车北站棚户区改造项目(二期)金垅地块(Z05-C13-3))

地块的规划条件如下:

一、主要技术经济指标:

土地使用性质	R2/B1B2	净用地面积	(M <sup>2</sup> )
容积率	≤ 4.0	建筑密度	≤ 22/35 %
绿地率	≥ 35/25 %	建筑控制高度	< 100 M

其中各部分建筑面积为: 商业 见其他要求 M<sup>2</sup> 住宅 见其他要求 M<sup>2</sup> 其它 \ M<sup>2</sup>

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、建筑布局与交通要求

1、建筑间距、离界、退让按《长沙市城市规划管理技术规定》(长政发〔2018〕12号)执行。

(备注: / )

2、应配设广场面积不小于满足技术规定 平方米。

3、机动车出入口方位: EW 。

4、停车位配建标准按《长沙市城市规划管理技术规定》(长政发〔2018〕12号)执行。

三、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)》(长政办发〔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。应与住宅同步规划、同步建设、同步验收,并原则上安排在首期建设。

2、应配备垃圾站,公厕 等其他设施。

四、其他要求:

1、须征求 教育、林业、交警、文物、国防科大

部门意见。

2、 编制修建性详细规划。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、根据《长沙市电动汽车充电基础设施与运营管理暂行办法》(长政办发〔2019〕50号)要求,落实充电基础设施配建要求。

8、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。

9、根据《长沙市民用建筑节能和绿色建筑管理办法》(长政办发〔2017〕53号)要求,落实建筑节能和绿色建筑绿色建筑相关要求。

10、根据《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进装配式建筑发展的通知》(长政办函〔2017〕177号) 要求,落实绿色装配式建筑相关要求。

11、根据《长沙市新设餐饮服务项目油烟污染防控暂行办法》(长环联〔2019〕6号)要求,落实餐饮油烟防控要求。

12、建筑面积计算按《湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积计算技术规程》执行,容积率计算按《

长沙市城市规划管理技术规定》(长政发〔2018〕12号) 执行。

13、根据长办发电〔2019〕6号文件要求,临次干道(含)以上等主要交通性干道应做好噪声防护设计。

14、城市设计要求

应符合 开福寺片烈士公园周边地区 片控规层面/街区层面/地块城市设计。

15、其他要求

五、说明:

1、本规划条件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》(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,规划条件书及附图有效期一年,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,规划条件书及附图有效期两年,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,建设单位和设计单位提供的设计文件符合国家相关法律、法规、规章及市政府、市自然资源规划局有关文件的规定,符合控制性详细规划的要求、符合相关技术标准和规范,提供该方面的自评情况专篇并填写如实规划控制要素复核表。

长沙市自然资源和规划局

2020-06-08

审批专用章