

外表08

长沙市城乡规划局高新分局
规划条件书

案卷编号 20190151GXSP1 项目号 20192339S

由 长沙市国土资源局高新技术开发区分局 (申请单位)

拟在 人民东路与红湖路交叉口东南角 (建设地点)建设的

隆平高科技园F07—H08地块工业地产项目招拍挂 (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 | M:工业用地 | 可兼容使用性质 | \ |
| 净用地面积 | 约42645 (M ²) | 容积率 | ≤5.0 |
| 建筑密度 | ≤40 % | 绿地率 | ≥15 % |
| 建筑控制高度 | <100 M | 广场面积 | 满足规划管理技术规定要求 M ² |

其中各部分建筑面积为： 商业 \ M² 住宅 \ M² 其它 \ M²

2、净用地面积以国土部门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 | ≥8/15（次要朝向） | ≥8/15（主要朝向） | ≥8/15（次要朝向） | \ |
| 退让用地红线 | \ | \ | \ | ≥7/15（主要朝向） |
| 与已有建筑物间距 | \ | \ | \ | \ |
| 新建建筑内部间距 | 满足规划管理技术规定要求 | 满足规划管理技术规定要求 | 满足规划管理技术规定要求 | 满足规划管理技术规定要求 |
| 退让备注 | 满足长沙市城市规划管理技术规定要求（长政发[2018]12号）。 | | | |

三、交通要求：

机动车出入口方位： E、S、W 。停车位配建标准

按长政发【2018】12号文执行。

四、公共设施要求： 按规定配建垃圾站。

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 环保、消防、交警、市工信局 部门意见。
- 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、根据长政发【2018】12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。
- 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。
- 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《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（发证办函[2017]177号）要求，落实绿色装配式建筑相关要求。
- 10、该项目所属区域排水体制为 ，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、其他要求

满足《长沙市规范工业地产发展管理办法》（长政办发[2019]33号）文件要求，后续挂牌方案定制时应按大于100亩的原则进行地块打包出让；
凭工业地产项目确认书来我局办理后续规划报建手续；
根据海绵城市建设相关标准，结合实际做好海绵城市设计；
建筑材质及色彩须符合长沙市色彩规划要求，注重临路建筑立面设计；

备注：

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、本规划条件书有效期一年，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。

