

受理案卷编号: 20200115XDGH1-1

## 建设用地规划条件

(建筑类)

### 说明事项:

- 一、建设用地基本情况一栏表依据用地单位提供的有关材料填写;
- 二、本书及附件具有同等效力,是项目设计和审查的依据;
- 三、未经核发机关许可,本书及附件的各项内容不得变更。

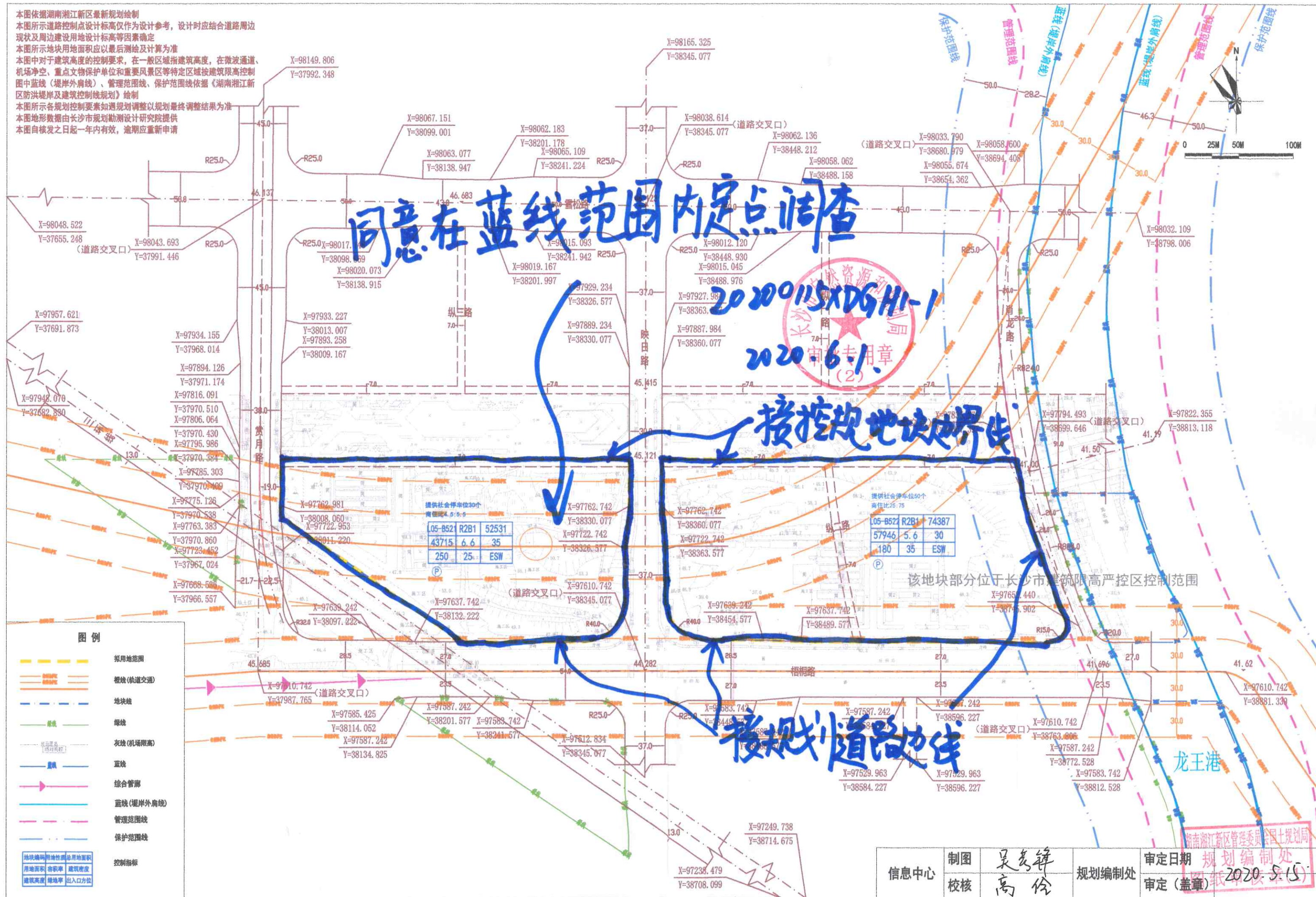


建设用地基本情况	建设项目名称	梅溪湖片区L05—B521、L05—B522地块					
	申请用地单位	湖南湘江新区土地储备中心					
	用地位置	梅溪湖国际新城一期，东临肖龙路，南临梧桐路，西临赏月路，北临梅溪湖中轴景观线。					
规划指标	地块编号	用地性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	建筑基底面积(以国土测绘为准)
	L05-B521	R2B1 (商住比≥4.5:5.5)	≤6.6	≤35	≥25	250	43715
	L05-B522	R2B1 (商住比≥2.5:7.5)	≤5.6	≤30	≥35	180	57946
市政情况	北临城市绿轴，西临38米赏月路，南临50.5米梧桐路，东临20米肖龙路，30米映日路从中穿过						
规划要求	1、须满足《长沙市城市规划管理技术规定》（长政发〔2018〕12号）的要求； 2、须满足《进一步加强建筑形态规划管控的指导意见（修订）》（湘新土发〔2018〕16号）相关要求； 3、须提交两个以上（含两个）方案进行比选； 4、建筑方案主创人员须为以下建筑专业人士（至少满足其中一项）：a、中国科学院院士和中国工程院院士；b、中国工程勘察设计大师；c、国家建筑奖或国际权威建筑设计奖项最高奖项的获得者（以审批部门认可的奖项为准）。在方案委托设计前，需提供建筑方案主创人员获奖证明材料报新区国土规划局审定。 5、建筑色彩应符合《长沙市城市色彩规划》要求； 6、夜景亮化应符合《关于加强新建建（构）筑物夜景亮化规划设计管理工作的通知》（长规发〔2015〕106号）相关要求，并按规定设置夜景亮化设施； 7、审定方案需按规定格式提交三维仿真建模。						

通用要求	1、须按照《建筑物防雷设计规范（GB50057—2010）》、《建筑物电子信息系统防雷技术规范（GB50343—2012）》等要求设计、安装防雷装置，与建筑主体同时设计、同时施工、同时投入使用；并按《关于优化建设工程防雷许可的决定》（国发〔2016〕39号）及《关于整合优化建设工程防雷许可的实施意见》（湘政发〔2017〕6号）相关要求办理； 2、重大建设工程、可能发生严重次生灾害的建设工程以及《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）和《城市轨道交通结构抗震设计规范》（GB50909—2014）中规定的特殊设防类房屋建筑工程、城市基础设施工程，需开展地震安全性评价； 3、管理单位或建设单位应当及时向地名行政主管部门办理相关地名命名手续。 4、按照《利用大数据缓解城市停车难工作实施方案》（长政办函【2017】155号）和《长沙市停车场（库）车辆信息联网技术规范（试行）》要求配建智能停车系统。
其他要求	1、须符合《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）和《关于落实居住公共服务设施配置要求的通知》（湘新土发〔2018〕9号）相关要求。 2、须按照《长沙市城市中小学校幼儿园规划建设管理条例（修正）》和《长沙市城镇住宅小区配套中小学校幼儿园建设及产权移交暂行办法》（长政办发〔2018〕6号文件）规定配建和移交配套的教育设施，并符合教育部门要求； 3、在堤防保护范围线和管理范围线内进行开发建设的所有项目及涉及到深基坑等可能对堤防安全产生影响的项目，须按水务主管部门意见编制防洪影响评价报告； 4、须满足一星级绿色建筑标准要求；须符合《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）和《湖南湘江新区绿色建筑管理办法》（湘新管发〔2017〕2号）相关要求； 5、须符合《长沙市海绵城市项目建设管理规定（试行）》（长政发〔2018〕6号）的相关要求； 6、须按照《湖南省人民防空工程建设与维护管理规定》（省政府270号令）和《关于进一步明确我市结合民用建筑修建防空地下室有关规定的通知》（长人防发〔2014〕7号）相关规定履行人防义务，并符合人防主管部门要求； 7、须按照《关于印发长沙市建设工程地下文物调查勘探及考古发掘工作管理办法的通知》（长政办发〔2018〕13号）相关要求依法办理长沙市建设工程地下文物保护评审意见书； 8、须满足轨道交通配套市政设施建设等要求。现状广场、道路交通设施、地下管线及配套公益设施需予以保留。 9、需满足《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）文件的相关要求。
附件	调查蓝线、城市设计图则
备注	调查蓝线、设计方案控制要素（附加图则）与本规划设计条件书配套使用，用于土地挂牌出让，土地出让后，将永久有效。否则，有效期为一年，逾期须重新进窗办理。



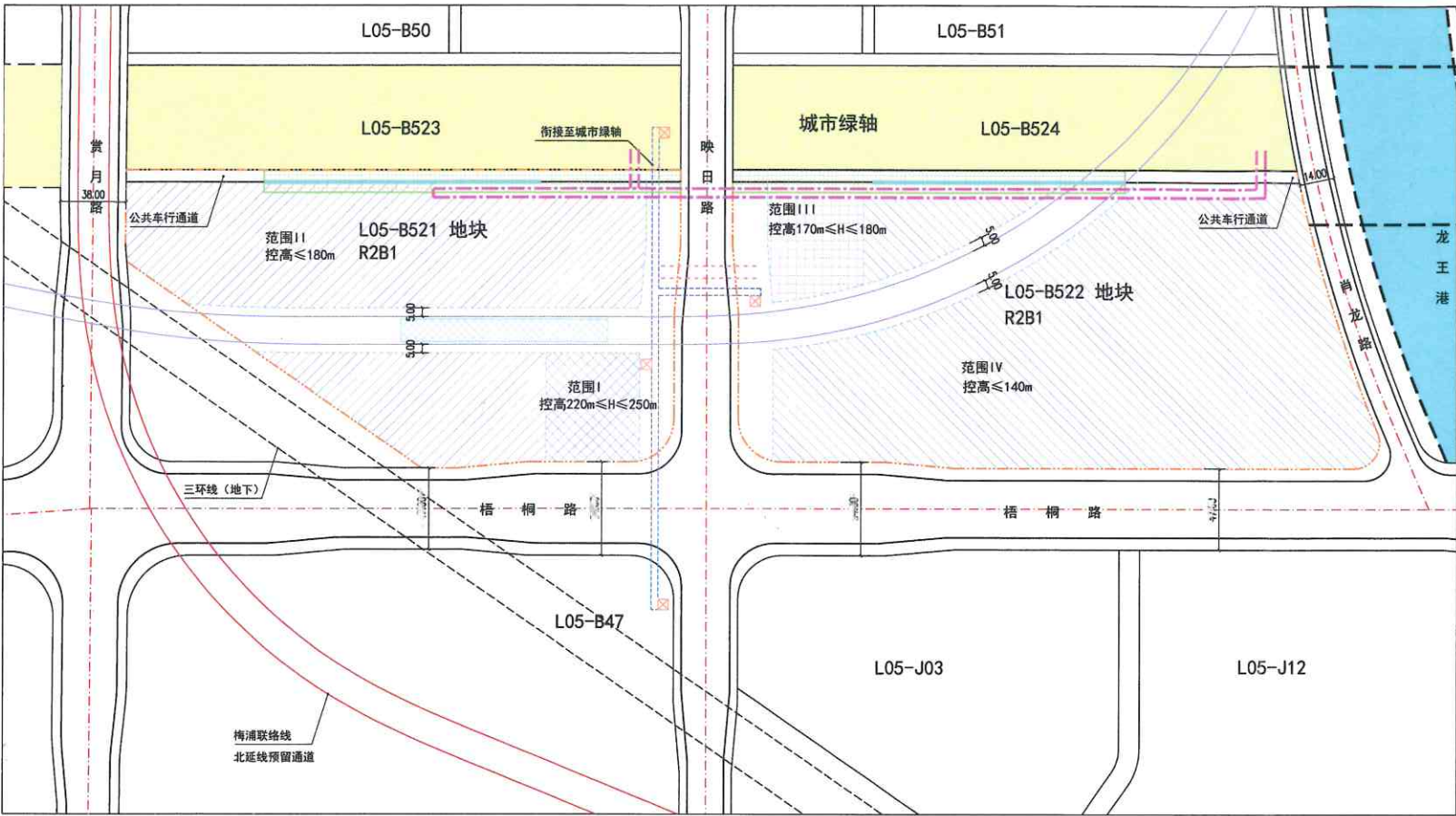
本图依据湖南湘江新区最新规划编制  
本图所示道路控制点设计标高仅作为设计参考, 设计时应结合道路周边现状及周边建设用地的设计标高等因素确定  
本图所示地块用地面积应以最后测绘及计算为准  
本图中对于建筑高度的控制要求, 在一般区域指建筑高度, 在微波通道、机场净空、重点文物保护单位和重要风景区等特定区域按建筑限高控制  
图中蓝线(堤岸外肩线)、管理范围线、保护范围线依据《湖南湘江新区防洪堤岸及建筑控制线规划》绘制  
本图所示各规划控制要素如遇规划调整以规划最终调整结果为准  
本图地形数据由长沙市规划勘测设计研究院提供  
本图自核发之日起一年内有效, 逾期应重新申请





卷号:

梅溪湖一期 L05-B521、L05-B522 地块



位置示意图



空间控制示意图



空间关系示意图



附加图则

管理单元：梅溪湖一期 L05-B521 、L05-B522 地块

地块规划控制一览表				L05-B521 、L05-B522
控制指标		地块编码		
1	建筑形态	●	建筑高度	两地块需形成整体错落起伏的东西向天际线，具有 3 个及以上建筑高度层次。其中： 1、L05-B521 地块内高层建筑分两个范围控制高度：范围 I 控高 220m≤H≤250m； 范围 II 控高≤180m。（控高为包含女儿墙在内的建筑总高度） 2、L05-B522 地块内高层建筑分两个范围控制高度：范围 III 控高 170m≤H≤180m； 范围 IV 控高≤140m。（控高为包含女儿墙在内的建筑总高度）
		○	屋顶形式	超高层商业塔楼顶部设计应凸显标志性，加强顶部造型。裙房屋顶采用绿化屋顶和景观屋顶花园的方式。
		○	建筑材料	1、采用安全、耐久的节能材料；建筑 9m 以下底层近人尺度采用高档材料，如石材、金属漆、真石漆等。 2、公共建筑外立面高层部和中层部采用玻璃幕墙、干挂石材等高档材料为主。
		●	建筑色彩	主色调选用中性复合色，禁止使用大面积高饱和度和深色系低明度颜色；底层商业要求具有现代、典雅的色彩环境。
		●	立面控制要求	1、标志性建筑临中轴线、梧桐路可视面不得设置空调外机位。 2、两地块沿城市绿轴、梧桐路与三环线、肖龙路一侧住宅建筑立面须采用公建化外立面。
2	公共空间	●	公共开敞空间	沿映日路两侧设置城市广场。
		●	空中廊桥	须沿城市绿轴和跨映日路及两厢设置空中廊桥，并做好与中轴线的廊桥或过街设施的衔接预留，且廊桥应 24h 完全对外开放，不得在廊桥空间进行经营性活动。具体空中廊桥方案应服从梅溪湖一期城市绿轴整体廊桥方案，廊桥净宽 3-6m，桥下净高≥4m，跨映日路廊桥净高≥4.5m。应与项目同步建设实施。
3	道路交通	●	慢行优先区域	两地块沿城市绿轴一侧区域设为慢行优先区域，提供良好的慢行条件与复合交通体验。应衔接好空中廊桥的垂直交通设施与积极人行出入口（包括但不限于：沿街商业、公服设施出入口、地铁/地下通道出入口、地块出入口等）。
		●	公共车行通道	两地块临城市绿轴一侧预留 7 米全天候开放的公共车行通道。位于慢行优先区域内的公共车行通道，禁止设置地下车库开口。
4	界面	●	建筑界面	1、超高层公共建筑塔楼的建筑长宽比≤1.5:1。沿中轴线一侧 40m 米范围内首排建筑中公共建筑面宽保证占总建筑面积 1/2 以上。 2、L05-B521、L05-B522 地块临城市绿轴一侧共计不少于两栋商业塔楼。
		●	塔楼通透率	沿城市绿轴≥40%，沿梧桐路≥45%
		●	裙楼贴线率	沿城市绿轴 40%≤L≤70%
5	地下空间	●	地下人行公共通道	1、L05-B521 地块地下人行公共通道应与地铁站点的出入口统筹设置，做好与中轴和南侧的地下连通，须在 L05-B521、L05-B522 地块均设置不少于一个地铁/地下通道出入口；须做好与 L05-B47 地块、城市中轴的地铁（兼地下通道）出入口的衔接。地下人行公共通道宽度不小于 4 米且须满足疏散要求。 2、地下人行公共通道的出入口应衔接好地块的慢行优先区域，对接好地铁站点、城市公交站点及空中廊桥的垂直交通设施，形成顺畅立体的公共交通系统。
		●	地下车行通道	做好 L05-B521、L05-B522 地块的地下空间连通，两地块之间设置不少于 1 个地下车行通道，地下车行通道净宽≥7m，净高≥2.4m。
6	环境设计	●	导视系统	应做好楼宇、步行、交通、出入口等导视系统，导视风格应简洁、富有现代感，同时与周边环境相协调。
		○	景观绿化	景观设计应统一，场地铺装应以大尺度、简单图案的铺装为主；集中绿地中绿地树种以地域性的常绿树和落叶树并重为主。
		○	夜景照明	建筑细部通过点状泛光照明以增加美感；步行系统宜采用统一的冷色调白光。

注：1、●——强制性必选控制指标；○——建议可选控制指标  
2、住宅公建化外立面：1）纯净统一的形象、简洁方正的体量；2）住宅建筑设计应采取内凹式阳台，对诸如飘窗、外挂式设备、窗户护栏等元素凸出需控制；最终选用材料依据实施方案确定，须经规划部门审查许可方可实施。  
3、塔楼通透率：距用地红线 40m 以内的高层建筑的塔楼面宽投影均纳入通透率计算。城市绿轴的通透率基数为两个地块在城市绿轴的总投影长度。

注：此控规附加图则与规划设计条件、调查蓝线配套使用，是项目设计和审查的依据。第 3 页（共 3 页）

校核（设计单位签章）  
经办处  
室审核  
2020.5.27  
审定