

# 宁乡市自然资源局

## 宁乡市土地储备中心（城发集团2020033号地块） 建设用地图规划条件

宁资规条字〔2020〕第116号

按照《中华人民共和国城乡规划法》、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》与国家、省、市相关的法规、规范、城市规划技术规定，土地成交并签订土地出让合同一年内，土地使用单位或个人须到我局领取《建设用地图规划许可证》方可用地，在国家规定的期限内应向我局申请办理《建设工程规划许可证》后方可办理开工手续。

基本情况	建设地点	浅水路、沿江路、湘宁路、龙江路围合区域	
	用地面积	81739.69平方米 (地块一47187平方米、地块二34552.69平方米，具体面积以国土局宗地图面积为准)	
	*用地性质	居住用地（商业服务业设施用地不超过3%）	
控制指标	地块名称	地块一	地块二
	*容积率	不大于2.5	不大于2.2
	*建筑密度	不大于22%	不大于22%
	*建筑限高	不高于80米	不高于80米
	*绿地率	不小于35%	不小于35%
交通出入口	地块一临湘宁路、浅水路设置交通出入口。 地块二临浅水路设置交通出入口。		
*建筑离界	按规定间距的一半控制，且主要朝向多层不小于7米，高层不小于15米；次要朝向多层按消防间距控制，高层居住建筑不小于7.5米，高层非居住建筑不小于12米。		
*建筑间距	应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、环保、工程管线、建筑保护、视觉卫生、空间环境等要求确定。		
道路交通	龙江路道路红线控制宽度为30米；浅水路道路红线控制宽度为20米；		
*与	湘宁路道路红线控制宽度为20米；沿江路道路红线控制宽度为31米。道路		



广场要求	交汇处设置道路展宽车道。（详见建设用地红线图）
*建筑退让	<p>1、建筑退让沿江路道路红线 15 米后进行建设。</p> <p>2、低层、多层建筑退让龙江路、浅水路、湘宁路道路红线 8 米后进行建设；50 米以下高层建筑退让龙江路、浅水路、湘宁路道路红线 12 米后进行建设；50 米以上 100 米以下高层建筑退让龙江路、浅水路、湘宁路道路红线 15 米后进行建设。（见附图）</p> <p>2、对城市道路布置的低、多层商业建筑（含商业铺面、高层建筑的裙房），退让城市道路的距离应在以上规定的基础上加退 4 米。</p> <p>3、临街退让范围内详细方案须与规划设计方案同步报审。</p>
*配套设施	<p>1、停车位:参照《长沙市城市规划管理技术规定》长政发〔2018〕12 号文配建。同时住宅部分应按 1.1 车位/户配置机动车位。</p> <p>2、公共配套设施:参照长沙市居住区公共服务设施配置规定设置物业管理用房、社区用房、文化体育、人防等设施。</p> <p>3、教育设施:①依据城南组团控规,该地块须配置一规模不小于 9 个班的幼儿园;②依据《长沙市居住区公共服务设施配置规定》(长政法〔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 号规定设置、《关于印发〈宁乡市楼盘配建中小学校(幼儿园)成本分摊办法〉的通知》(宁政办发〔2019〕4 号)文规定设置;具体配置要求应征求教育部门意见,在土地挂牌出让条件里予以明确。</p>
*市政管线要求	<p>1、排水要求雨污分流设置。</p> <p>2、有线电视、电信等弱电管线要求共沟敷设到户。</p> <p>3、燃气、给水、强电等按相关规范要求敷设。</p> <p>4、送审方案中应包括各管线专项规划图纸。</p>
城市景观要求	<p>*1、各类住宅建筑和非住宅建筑面宽参照《长沙市城市规划管理技术规定》长政发〔2018〕12 号要求。特殊情况需超出以上控制要求的,由规划行政主管部门结合方案审查后报县政府审定。</p> <p>2、空调机位、防护(防盗)网、室外管道应和建筑主体设计统一考虑。</p> <p>3、建筑外墙装饰材料宜采用玻璃、钢材、金属幕墙、金属百叶、高级天然石材、高级环保人工石材、高级环保涂料、工艺清水墙等,严禁使用非环保型外装材料、劣质面砖、劣质涂料等,有底商的建筑在底商部分宜采用石材作为外装饰材料。</p> <p>4、建筑色彩以中性色或浅色调为主,建筑造型应简洁、精致,并保证与城市景观相协调。建筑色彩及风格应与周边建筑环境、自然环境相协调。</p> <p>5、规划设计中应注意规划建筑与自然环境有机地融合,结合现状地形,形成丰富的滨水景观,营造建筑群体错落起伏,建筑空间疏密得当的景观效果。</p> <p>6、建筑夜景亮化要求:临路建筑、主要节点部位、主要公共建筑屋顶及建筑外轮廓应进行夜景设计,采用适当的照明方式展现建筑的轮廓与特色。</p>

报审资料 要求	<p>1、报审的规划设计方案应符合本规划条件及后页的设计方案送审资料要求。</p> <p>2、报审方案不符合规划条件强制性要求的，我局不予受理。（本条件标注“*”的为强制性要求，无标注的为指导性要求）。</p> <p>3、报审方案计算指标须符合《长沙市城市规划管理技术规定》长政发（2018）12号中附件《指标计算的相关规定》的要求。</p>
注 意 事 项	<p>1、其余未涉及事项参照《长沙市城市规划管理技术规定》长政发（2018）12号要求执行。</p> <p>2、本规划条件和附图联合使用方具法律效力，凡本规划条件未做具体规定的，应满足国家现行有关法规、规范和《长沙市城市规划管理技术规定》长政发（2018）12号要求。</p> <p>3、本规划条件须加盖宁乡市自然资源局规划条件审核章方可生效。</p> <p>4、本规划条件一式四份，一份市自然资源局存档，三份发申请单位。</p>

附：建设用地规划控制图



然资源  
审核专



由 Autodesk 教育版产品制作



用地范围线

低、多层建筑退让线

高层 $\leq 50$ 建筑退让线

50-100建筑退让线

2、临路972平方米土地暂未报批回，建议纳入总体设计。

2020.5