

# 宁乡市自然资源局

## 宁乡市土地储备中心 2022151 号（国资集团）地块 规划条件

宁资规条字〔2022〕第 087 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后土地使用单位或个人须到我局领取建设用地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办理开工手续。

|       |   |                                      |       |          |
|-------|---|--------------------------------------|-------|----------|
| 基本情况  | 申请单位  | 宁乡市土地储备中心                            |       |          |
|       | 建设地点  | 长郡路以西，洩东大道以北，东城大道以南                  |       |          |
|       | 净用地面积   | 82220.73 平方米（具体以有测绘资质的测绘单位出具宗地图面积为准） |       |          |
| *用地性质 | 二类居住用地  |                                      |       |          |
| *用地指标 | *容积率  | 不小于 1.0, 不大于 2.5                     | *建筑限高 | 不超过 80 米 |
|       | *建筑密度   | 不大于 22%                              | *绿地率  | 不小于 35%  |
| *建筑离界 | 按其自身建筑性质确定的最小间距的一半进行控制,且主要朝向低、多层不小于 7 米,高层不小于 15 米;次要朝向低层、多层按消防间距控制,高层不小于 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。   |                                      |       |          |

宁乡市自然资源局  
规划设计条件

宁规

|                 |   |
|-----------------|---|
| *道路<br>红线<br>宽度 | <p>浏东大道红线控制宽度为 32 米,道路两厢控制 10 米的绿化防护带。<br/>         东城大道道路红线控制宽度为 36 米,道路两厢控制 10 米绿化防护带。<br/>         长郡路红线控制宽度 32 米。</p> <p>地块内按图示内容控制预留道路用地,满足地块间交通组织需求,并满足建筑退让要求。(道路横断面须以最终审定的道路断面形式为准)</p>  |
| *建筑<br>退让       | <p>1、城市道路宽度小于 46 米时,低、多层建筑退后道路红线 8 米进行建设, <math>\leq 50</math> 米高层建筑退后道路红线 12 米进行建设, <math>50 \text{米} &lt; H \leq 80</math> 米高层建筑退后道路红线 15 米进行建设;低多层建筑退后绿线 6 米进行建设, <math>\leq 50</math> 米高层建筑退后绿线 8 米进行建设, <math>50 \text{米} &lt; H \leq 80</math> 米高层建筑退后 10 米进行建设。</p> <p>2、临城市道路或绿线布置的低、多层商业建筑(含商业铺面、高层建筑的裙房或底层商业部分),退让城市道路或绿线的距离应在以上规定的基础上增加 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<br>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)执行,原则上住宅建筑按 1.1 车位/户配置。</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》(长政发[2021]2号)文件设置物业管理用房、社区用房、文化体育、人防等设施。</p> <p>3、教育设施:依据《长沙市居住区公共服务设施配置规定》(长政发[2021]2号)、《关于规范住宅开发项目公共服务设施配置的意见》(长政办发[2021]1号规定设置。</p>  |
| *市政<br>要求       | <p>1、排水要求雨污分流设置。</p> <p>2、燃气、给水、强电等按相关规范要求敷设到户。</p> <p>3、送审方案中应包括各管线专项规划图纸。</p>   |
| *其他<br>控制       | <p>用地范围内设置测绘控制点,根据(20190117)GBT 测量规范,该控制点为全国大地 GPS 控制点,需要进行迁移,如未迁移需按照规定</p>   |

|        |  |
|--------|--|
| 要求     | 做相应保护措施。   |
| 城市景观要求 | <p>*1、建筑景观风貌应符合《宁乡市城市和建筑景观风貌品质管控有关规定(试行)》(宁办通知[2021]7号)。</p> <p>*2、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)要求执行。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市政府审定。</p> <p>*3、居住用地内配套的商业服务性建筑不得超过总计容建筑面积的3%,配套商业临城市道路的长度不应超过用地临该条城市道路边线总长度的50%,且<math>\leq 70</math>米。</p> <p>*4、临城市道路布置的商业铺面,其独栋建筑长度应<math>\leq 70</math>米,且须在主体建筑(包括裙房)正投影范围内设置宽度<math>\geq 3</math>米、层高<math>\geq 3.6</math>米的骑楼,并应配建为其服务的相对独立的停车场(库)。</p> <p>5、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>6、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>7、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>8、规划设计中应注意规划建筑与自然环境有机地融合,结合现状地形高差,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>9、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> |

|               |   |
|---------------|---|
| <p>报审资料要求</p> | <p>1、报审的规划设计方案应符合规划条件及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，自然资源局不予受理。（本意见标注“*”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）指标计算的相关规定的要求。</p>   |
| <p>注意事项</p>   | <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）要求及《宁乡市城市和建筑景观风貌品质管控有关规定(试行)》（宁办通知[2021]7号）执行。</p> <p>2、本规划条件和附图联合使用方具有法律效力，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：建设用地规划条件附图

