

2019.7

衡阳市自然资源和规划局

衡资源规划函〔2019〕364号

规划意见

经研究，遵照衡阳市城市控规、国家有关规范及《衡阳市城乡规划行政技术准则》，对市雁峰区一宗土地提出如下规划意见。

建设用地情况	地块位置	建设用地位于蒸湘区衡祁路30号	
	用地面积	建设用地面积	约1.64公顷
用地性质	居住（兼容商业）用地 （商业面积不超过总用地面积的10%）		
建设项目性质	居住小区		
总体布局	居住小区整体空间组织以中心绿地为中心，构建一个优美、安静、舒适的居住小区，构建一个设施齐全，环境优美、舒适的居住小区。		

建设用地 规划技术 指标	容积率	≤ 3.0
	建筑密度	$\leq 28\%$
	绿地率	$\geq 35\%$
	建筑高度	沿路建筑高度按 $H \leq 1.5(W+S)$ 控制 (H 为建筑高度, W 为路幅宽度, S 为 建筑红线至道路红线的距离)。
建筑离界、建筑退离五线 (道路红线、蓝线、绿线、 紫线及黄线)、建筑高度、 建筑间距及停车泊位要 求。		按《衡阳市城乡规划行政技术准则》 执行。
道路交 通要 求	主出入口方位	高岭路
	道路与交通组 织	1. 场地的交通组织, 包括停车、出 入口等宜与高岭路等统筹考虑, 道路规 划和交通组织应符合国家相关规范, 满足消防、救护、无障碍通行、抗灾 和避灾等有关要求, 内部路网尽量做 到人车分离。 2. 按标准配建停车位并建设充电设 施或预留建设安装条件。
管网工 程 设计要 求	电力	1. 与周边电力设施衔接好。 2. 所有电力、道路照明管线全部下地 敷设, 保证用地内整洁美观。
	电信	与周边电信设施衔接好。
	给水	1. 与周边给水设施衔接好。 2. 供水管网沿道路布置, 采用枝状管 网。

	排水	1. 与周边排水设施衔接好； 2. 排水体制采用雨污分流制； 3. 污水及雨水干管沿道路布置，尽可能使污水及雨水管道的坡降与地面坡度一致，以减少管道的埋深。
	燃气	与周边燃气设施衔接好。
公建配套设施建设要求	社区管理用房	社区管理用房按总建筑面积5%比例配建。
	物业管理用房	物业管理用房按总建筑面积5%比例配建，超过10万平方米部分按超出面积按3%的比例配置。
	中学	/
	小学	/
	幼儿园	/
	养老服务设施	按照人均用地不少于0.1平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。
	其他配建项目及要求	按服务半径配建公厕和压缩式垃圾站。
竖向设计	1. 场内地势平坦，宜采取平坡式进行竖向设计，并与道路标高衔接好。 2. 竖向规划应有利于建筑布置及空间环境的规划和设计，并为污水、雨水的排放提供便利条件。	

消防	消防通道宽度不小于 4 米，并满足大型消防车的荷载及转弯半径要求。
人防	按国家和我市现行规定执行。
景观要求	1、尽量利用现有地形，营造自然人文景观。 2. 建筑体量、风格宜协调；建筑群讲究群体感和美感。 3. 建筑色彩应突出居住建筑的风格。
备注	1. 本规划意见未提及的，尚应符合国家现行有关行业规范、《衡阳市城乡规划行政技术准则》、《城市居住区规划设计标准》及我局有关文件规定的要求。 2. 本工程涉及环保、卫生防疫、地震、园林、文化、保密、通信、水利等问题时，应满足各相关部门的要求。 3. 持本规划意见委托具有符合承担本工程规划设计资质及业务范围的设计单位作好规划设计方案按法定程序向我局报审。 4. 本规划意见是编制和审查修建性详细规划及实施建设项目竣工验收规划核实的依据。 5. 本规划意见有附图，文图一体方为有效文件。本项目用地范围见附图。 6、建设用地规划条件确定后一年内国有土地使用权未出让的，规划条件自行失效。

衡阳市自然资源和规划局
2019年10月28日



衡阳市自然资源和规划局办公室

2019年10月28日印发