(18)

衡阳市自然资源和规划局

衡资源规划函（条）〔2019〕190号

规划条件通知书

经研究，遵照城市规划、国家有关规范及《衡阳市城乡规划行政技术准则》，对市雁峰区内一宗土地提出如下规划条件。

建设用地情况	地块位置	建设用地西靠蒸阳南路，学子街两厢。	
	用地面积	建设用地面积	约5.18公顷
用地性质		居住（兼容商业）用地 （其中商业用地面积不超过总用地面积的10%）	
建设项目性质		居住建筑	
总体布局		衔接好地块内组团关系，合理组织人流、车流和车辆停放，组织与居住人口规模相对应的公共活动中心，精心设置各景观节点和组团绿地，创造安全、舒适、方便的居住环境。	

建设用地规划技术指标	容积率	≤3.0
	建筑密度	≤28%
	绿地率	≥35%
	建筑高度	沿路建筑高度按H≤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	学子街
	道路与交通组织	1.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.配建停车位 100%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。
	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. 本规划条件通知书未提及的，尚应符合国家现行有关行业规范、《城市居住区规划设计标准》、《衡阳市城乡规划行政技术准则》及我局有关文件规定的要求，今后建设以经批准的详细规划方案为准。 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. 持本通知书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. 本通知书中所列规划条件是是国有建设用地使用权出让合同的组成部分，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. 本规划条件书有附图，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。 7. 原衡规函（条）【2014】77 号《规划条件通知书》过期作废。

衡阳市自然资源和规划局

2019 年 10 月 30 日

抄报：玉明副市长

衡阳市自然资源和规划局办公室　　2019 年 10 月 30 日印发