

衡阳市自然资源和规划局

衡资源规划函（条）〔2020〕83号

规划条件通知书

衡阳市土地储备中心：

建设用地位于石鼓区角山镇前进村，面积约 8.02 公顷，已于 2015 年 11 月 6 日取得《关于石鼓区角山乡茅茶亭村 600 亩储备土地的规划意见》（衡规函（条）〔2015〕481 号），现部分地块由原取得人衡阳市城建投资公司置换给衡阳市土地储备中心，地块面积发生变化且拟重新挂牌出让需出具《规划条件通知书》。经研究，遵照城市规划、国家有关规范及《衡阳市国土空间规划行政技术准则》，对市石鼓区角山乡茅茶亭村一宗土地提出如下规划条件。

建设用地情况	地块位置	建设用地位于恒丰街以东，长湖街以西，北二环以北。	
	用地面积	建设用地面积	约 8.02 公顷

用地性质	科教文卫用地	
建设项目性质	学校(含教师公寓)	
总体布局	1. 结合现有地形条件, 合理布局, 可分为教学区、运动区等功能分区。 2. 功能分区不宜交叉, 并需适当隔离, 各功能楼之间, 宜有连廊衔接, 即有利学生来往、挡风遮雨, 又能形成师生交流空间。 3. 建筑的主要朝向为南北朝向, 尽量避免西晒, 应以自然采光和自然通风为主。	
建设用地规划技术指标	容积率	≤ 1.5
	建筑密度	$\leq 22\%$
	绿地率	$\geq 35\%$
	建筑高度	1. 教师公寓建筑高度按《衡阳市国土空间规划行政技术准则》执行, $H \leq 80$ 米。 2. 教育设施符合《中小学学校设计规范》等规范要求。
建筑离界、建筑退离五线(道路红线、蓝线、绿线、紫线及黄线)、建筑高度及建筑间距。		按《衡阳市国土空间规划行政技术准则》及《中小学学校设计规范》等规范要求执行。
停车泊位要求		按《衡阳市自然资源和规划局关于促进房地产市场稳健发展和支持工业企业发展的实施意见》(衡资源规划发[2020]1号)执行

道路交通要求	主出入口方位	1. 结合周边规划路网和人车出行的方向，合理确定校园入口，车流主入口设置北二环。 2. 出入口应规划足够场地，以满足外来车辆停放停靠要求。同时具有缓冲作用，保证家长来校、学生出入安全。
	道路与交通组织	1. 为保证良好的校园环境和正常的交通秩序，规划构建人流与车流适度分离的交通体系，使交通宜便捷、顺畅。 2. 规划道路有利于校园景观组织。
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	按《衡阳市国土空间规划行政技术准则》实施
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. 环境景观布局有利于美化校园，装饰建筑，创造一个以静为主，具有净化空气功，适合师生工作、学习和生活的良好自然生态环境景观场所。 2. 建筑色彩应突出中小学建筑的风格。 3. 建筑体量、风格宜协调；建筑群讲究群体感和美感。
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、《中小学学校设计规范》、《城市居住区规划设计标准》、《衡阳市国土空间规划行政技术准则》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。

- | | |
|--|--|
| | <p>4. 本通知书中所列规划条件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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
|--|--|

