长株潭生态绿心建设项目准入

合规性检测报告

项目名称： 湖南体育职业学院整体搬迁项目

建设单位： 湖南体育职业学院

项目属地： 长沙市天心区,长沙市雨花区

管控分区： 核心保护区

日期： 2024年12月30日

根据《长株潭生态绿心建设项目准入管理办法》（以下简称准入管理办法）第二章 审查内容进行合规性检测，现将建设项目检测结果报告如下，如与合规性检测结果不符的，请依据《湖南省长株潭生态绿心保护条例》、准入管理办法、《绿心核心保护区建设项目正面清单》（以下简称正面清单）、《绿心融合发展区建设项目负面清单》（以下简称负面清单）、《长株潭生态绿心高水平保护和高质量发展规划（2024—2035年）》（以下简称发展规划）、《长株潭生态绿心国土空间规划（2024—2035年）》（以下简称空间规划）相关要求修改或补充相关佐证材料，重新上报。

一、项目范围和区位

该项目总用地面积 53.45 公顷，属地在 长沙市天心区,长沙市雨花区 ，位于长株潭生态绿心  核心保护区（6.4577公顷）/融合发展区（0公顷） ，报湖南省发展和改革委员会 审查。

二、项目类型和内容

1.该项目类型符合长株潭生态绿心 正面清单 和 中/外 。项目建设内容的检测情况如下， 建设内容：湖南体育职业学院按批准的{{word\_0}}和相应类别的学校建筑面积指标及选择配置校舍项目的建筑面积确定,用地面积为约801.8亩,建筑面积260960m²。具体包括:教室、实验实习用房、图书馆、室内体育用房、校行政办公用房、院系及教师办公用房、师生活动用房、会堂、学生宿舍(公寓)、食堂、单身教师宿舍( 公寓)、后勤及附属用房、地下车库及室外场地。配备绿化、道路建设、给排水、供配电、消防、弱电、暖通等工程。 ，疑似不符的情况已标记，建议人工复审后确认。

三、项目规模和指标

该项目建设指标为 核心保护区地块一：建筑面积：18.0（平方米）、建筑密度1.0（%）、容积率1.0、建筑高度1.0（米）核心保护区地块二：建筑面积：112.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）核心保护区地块三：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度1.0（%）、容积率1.0、建筑高度25.0（米）核心保护区地块四：建筑面积：1.0（平方米）、建筑密度1.0（%）、容积率1.0、建筑高度1.0（米）核心保护区地块五：建筑面积：1.0（平方米）、建筑密度1.0（%）、容积率1.0、建筑高度26.0（米）融合发展区地块一：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度43.0（%）、容积率1.2、建筑高度12.0（米）融合发展区地块二：建筑面积：18.0（平方米）、建筑密度32.0（%）、容积率1.6、建筑高度12.0（米）融合发展区地块三：建筑面积：18.0（平方米）、建筑密度30.0（%）、容积率2.1、建筑高度12.0（米）融合发展区地块四：建筑面积：18.0（平方米）、建筑密度22.0（%）、容积率2.8、建筑高度12.0（米）融合发展区地块五：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块六：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块七：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块八：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块九：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块十：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米）融合发展区地块十一：建筑面积：12.0（平方米）、建筑密度12.0（%）、容积率12.0、建筑高度12.0（米），经检测核心保护区地块三建筑高度、核心保护区地块五建筑高度（详见附表1.附表2），与相关要求不符，建议人工复审后确认。

合规性检测一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **基本信息** | | | |
| 1 | 项目名称 | 湖南体育职业学院整体搬迁项目 | | |
| 2 | 建设单位 | 湖南体育职业学院 | | |
| 3 | 项目属地 | 长沙市天心区,长沙市雨花区 | | |
| 4 | 项目类型 |  | | |
| **管控分区及开发强度核查** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **矢量图数据** | **是否一致** |
| 1 | 建设项目所属绿心区位及面积（长度） | 核心保护区占地：6.4577公顷（长度：0公里）；融合发展区占地：0公顷；（长度：0公里）； | 核心保护区占地：6.4577公顷；融合发展区占地：0公顷； | 是 |
| 2 | 总用地面积（公顷） | 53.45 | 6.4577 | 否 |
| 3 | 总建设用地面积（公顷） | 城镇建设用地（涉及国有土地）：0.0公顷；村庄建设用地（涉及集体土地）：0.0公顷； | -- | -- |
| Generated  图 影像 | | | | |
| **地块（一）分地块建设指标核查（核心保护区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 18.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 1.0 | -- | -- |
| 3 | 容积率 | 1.0 | -- | -- |
| 4 | 绿地率（%） | 1.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 1.0 | 一般建筑≤12米；公共服务建筑≤18米； | 是 |
| 滨水临山高度管控；压盖远山区125596.36平方米； | 是 |
| **地块（二）分地块建设指标核查（核心保护区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 112.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | -- | -- |
| 3 | 容积率 | 12.0 | -- | -- |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 一般建筑≤12米；公共服务建筑≤18米； | 是 |
| 滨水临山高度管控；压盖远山区125596.36平方米； | 是 |
| **地块（三）分地块建设指标核查（核心保护区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 1.0 | -- | -- |
| 3 | 容积率 | 1.0 | -- | -- |
| 4 | 绿地率（%） | 1.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 25.0 | 一般建筑≤12米；公共服务建筑≤18米； | 否 |
| 滨水临山高度管控；压盖远山区125596.36平方米； | 是 |
| **地块（四）分地块建设指标核查（核心保护区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 1.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 1.0 | -- | -- |
| 3 | 容积率 | 1.0 | -- | -- |
| 4 | 绿地率（%） | 1.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 1.0 | 一般建筑≤12米；公共服务建筑≤18米； | 是 |
| 滨水临山高度管控；压盖远山区125596.36平方米； | 是 |
| **地块（五）分地块建设指标核查（核心保护区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 1.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 1.0 | -- | -- |
| 3 | 容积率 | 1.0 | -- | -- |
| 4 | 绿地率（%） | 1.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 26.0 | 一般建筑≤12米；公共服务建筑≤18米； | 否 |
| 滨水临山高度管控；压盖远山区125596.36平方米； | 是 |
| **图 滨水临山管控图** | | | | |
| **地块（一）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 43.0 | ≤43.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 1.2 | ≤1.2 | 是 |
| 4 | 绿地率（%） | 25.0 | ≥25.0 | 是 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（二）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 18.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 32.0 | ≤32.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 1.6 | ≤1.6 | 是 |
| 4 | 绿地率（%） | 30.0 | ≥30.0 | 是 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（三）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 18.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 30.0 | ≤30.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 2.1 | ≤2.1 | 是 |
| 4 | 绿地率（%） | 30.0 | ≥30.0 | 是 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（四）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 18.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 22.0 | ≤22.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 2.8 | ≤2.8 | 是 |
| 4 | 绿地率（%） | 35.0 | ≥35.0 | 是 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（五）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤22.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤3.1 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | ≥35.0 | 否 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（六）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤45.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤2.5 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（七）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤35.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤5.0 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（八）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤55.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤3.5 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | ≥25.0 | 否 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（九）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤50.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤5.5 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | ≥25.0 | 否 |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（十）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤48.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤1.0 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **地块（十一）分地块建设指标核查（融合发展区）** | | | | |
| **序号** | **指标** | **准入申请表数据** | **绿心发展规划、空间规划要求** | **是否一致** |
| 1 | 建筑面积（平方米） | 12.0㎡ | -- | -- |
| 2 | 建筑密度（%） | 12.0 | ≤42.0 | 是 |
| 3 | 容积率 | 12.0 | ≤2.0 | 否 |
| 4 | 绿地率（%） | 12.0 | -- | -- |
| 5 | 建筑高度（米） | 12.0 | 滨水临山高度管控；远山区非住宅类≤45米； | 是 |
| 融合发展区建设强度分类型管控；压盖远山区125596.36平方米； | -- |
| **图 滨水临山管控图** | | | | |

## 附表1.核心保护区建筑高度管控指标表

|  |  |
| --- | --- |
| **核心保护区** | **管控要求** |
| 一般建筑 | ≤12米 |
| 公共服务建筑 | ≤18米 |

## 附表2.滨水临山地区建筑高度管控指标表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **管控区域** | **管控要点** | | **管控要求** |
| 临山地区 | 依山区 | | ≤12米 |
| 近山区 | | ≤24米 |
| 远山区 | 非住宅类 | ≤45米 |
| 住宅类 | ≤36米 |
| 滨水地区 | 湘江、浏阳河近水控制区 | | ≤50米 |
| 其他湖库水体周边区域 | | 宜以生态为主，可建设少量的公共设施及景观构筑物，应保证其公共性、开敞性和连续性 |

重大项目或标志性工程建设，建筑高度确需突破的，应组织专家评审并报省政府审定。

## 附表3.融合发展区建设强度分类型管控指标表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **建筑类型** | | **建筑密度（%）** | **容积率** | **绿地率（%）** |
| 住宅建筑类 | 低层（1-3层） | ≤43 | ≤1.2 | ≥25 |
| 多层Ⅰ类（4-6层） | ≤32 | ≤1.6 | ≥30 |
| 多层Ⅱ类（7-9层） | ≤30 | ≤2.1 | ≥30 |
| 高层Ⅰ类（10-18层） | ≤22 | ≤2.8 | ≥35 |
| 高层Ⅱ类（19-26层） | ≤22 | ≤3.1 | ≥35 |
| 办公建筑类 | 单层、多层 | ≤45 | ≤2.5 | — |
| 高层 | ≤35 | ≤5.0 | — |
| 商业建筑类 | 单层、多层 | ≤55 | ≤3.5 | ≥25 |
| 高层 | ≤50 | ≤5.5 | ≥25 |
| 仓储建筑类 | 单层 | ≤48 | ≤1.0 | — |
| 多层 | ≤42 | ≤2.0 | — |

备注：

1.“住宅建筑类”依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）制定及执行，“办公建筑类”“商业建筑类”“仓储建筑类”参照《湖南省城乡规划管理技术规定（试行）》制定及执行；

2.本表中未明确的其他类属用地指标，根据所属地区，分别按照长株潭三市相关技术标准执行；

3.如有需突破规划要求的，按相关法律法规执行；

4.已出让、已获得国土证的控建区未建房地产项目，按照“已批用地与项目处理机制建议”执行。