泸溪县自然资源局文件

泸自然资源(规)地[2021]197 号

泸溪县国有建设用地使用权出让（浦市）2021-17 号地块建设用地规划条件

一、用地位置及面积：位于浦市镇城乡村，面积为 42280.78 平方米；

二、 用地界限：见附图；

三、 用地性质：居住用地（兼容商服用地比例不超过 30%）。

四、土地开发强度指标：

1、建筑密度：≦30%

2、容积率：≦3.0

3、绿地率：≧30%

4、建筑高度：≦45 米

五、周边建设和环境保护、安全设施要求：

1、合理考虑生活的污水处理、垃圾收集等要求；

2、出入口不宜少于二处；

3、加强防洪、防火、防雷等防护设施的建设。

六、 配套设施要求及其建设时序：

1、各项市政管线采用预埋式，与浦市镇该地段各项市政及公共服务配套设施相衔接好。

2、配套设置公共垃圾收集点、物业管理用房等公共服务设施。物

业管理用房建设要求按《湖南省城乡规划技术管理规定》中的规定执行，且满足一定的通风采光及使用要求，不能布置在地下，其建筑层高不低于 2.8 米，建筑面积应当纳入容积率计算。

3、配套绿地及设置停车位：一切可绿化的用地均应绿化，配建集中绿地。按《湖南省城乡规划技术管理规定》中的《各类建筑配建停车位指标表》配套建设停车位，停车位（库）与主体建筑工程同步设计、同步实施，配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质。

4、出让红线范围内的边坡、保坎应按相应规范要求进行安全防护处理，达到设计部门要求验收合格后才可进行场地建筑建设活动。

七、地下空间开发利用要求：地下 1 层

八、城市设计相关要求：

1、城市设计应当塑造城市风貌特色，注重与山水自然的共生关系，建筑设计色彩、空间布局与环境相协调。

2、建筑布局、朝向、形态等，尽可能便于自然采光、通风，减少建筑能耗。

3、建筑高度及层数：多层、中层、高层相结合方式建设，建筑首层高度≤5.1 米，若超过 5.1 米，按两层建筑面积计算。层数及高度最终以审定的设计方案为准，建筑层高应满足建筑不同性质要求。

4、建筑间距：应满足国家有关消防、防空、防灾、日照、卫生等规定，并符合《湖南省城乡规划技术管理规定》要求。

5、该地块应编制修建性详细规划，规划设计及建筑设计等必须符合国家现行有关法律法规、规定、规范及相关文件要求。

九、法律法规规定的其它内容：

1、建筑规模：总建筑面积应严格按照容积率要求执行。具体的计

算规则应根据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353－2013）计算建筑面积。地下、半地下空间设置的车库、地下设备用房、地下交通用房等设施用房面积不计入容积率指标，但作为其他性质使用的地下空间（如商业用房等）均应折半计入容积率指标。

2、建筑离界退让要求：建筑退让规划道路红线、现有道路红线的距离应符合《湖南省城乡规划技术管理规定》的相关规定，且满足与周边建筑物的消防、通风、采光、卫生、安全等要求。建筑退让泄洪渠堤坝5米以上，且满足相关技术规定，《技术规定》上没有明确的要求按相关的技术规范要求执行。

十、遵守事项：

1、本文件中所列规划条件是地块出让、规划许可、竣工验收、不动产登记的依据。

2、本条件附规划用地图件，图文一体方为有效文件。

3、文件有效期为一年（从发文之日起），逾期未出让的，则需重新确定该地块的建设用地规划条件。

4、本地块工程如涉及住建、消防、人防、环保、水利等问题，报批设计方案前应取得相关行政主管部门的意见。

5、未特别说明之处按照国家相关规范执行。

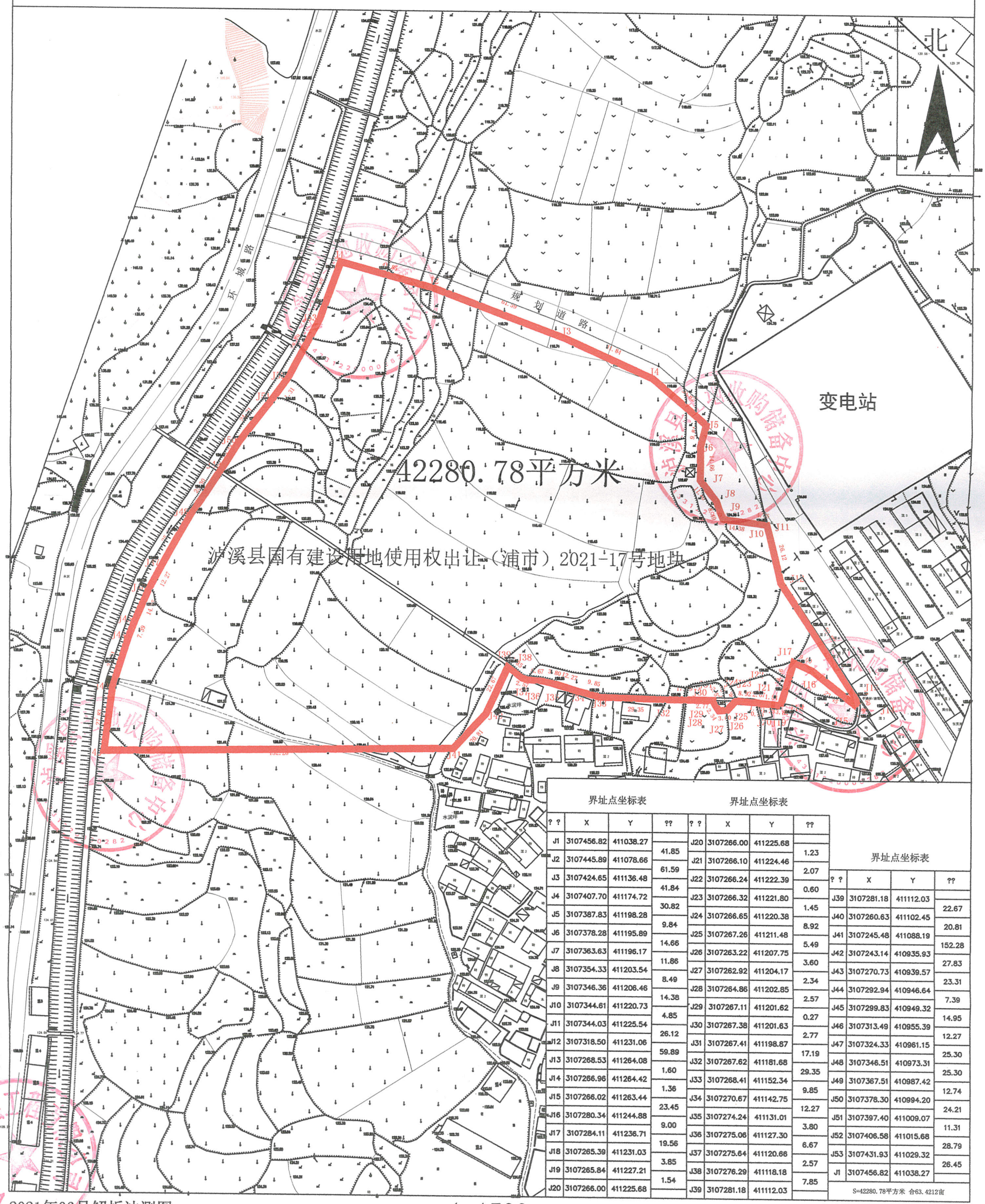
2021年11月17日

宗 地 图

单位：m 、m²

宗地代码：　　土地权利人：泸溪县土地收购储备中心

所在图幅号：3107.25-411.00　　宗地面积：42280.78㎡



界址点坐标表

??	X	Y	??
J1	3107456.82	411038.27	
			41.85
J2	3107445.89	411078.66	
			61.59
J3	3107424.65	411136.48	
			41.84
J4	3107407.70	411174.72	
			30.82
J5	3107387.83	411198.28	
			9.84
J6	3107378.28	411195.89	
			14.66
J7	3107363.63	411196.17	
			11.86
J8	3107354.33	411203.54	
			8.49
J9	3107346.36	411206.46	
			14.38
J10	3107344.61	411220.73	
			4.85
J11	3107344.03	411225.54	
			26.12
J12	3107318.50	411231.06	
			59.89
J13	3107268.53	411264.08	
			1.60
J14	3107266.96	411264.42	
			1.36
J15	3107266.02	411263.44	
			23.45
J16	3107280.34	411244.88	
			9.00
J17	3107284.11	411236.71	
			19.56
J18	3107265.39	411231.03	
			3.85
J19	3107265.84	411227.21	
			1.54
J20	3107266.00	411225.68	

界址点坐标表

??	X	Y	??
J20	3107266.00	411225.68	
			1.23
J21	3107266.10	411224.46	
			2.07
J22	3107266.24	411222.39	
			0.60
J23	3107266.32	411221.80	
			1.45
J24	3107266.65	411220.38	
			8.92
J25	3107267.26	411211.48	
			5.49
J26	3107263.22	411207.75	
			3.60
J27	3107262.92	411204.17	
			2.34
J28	3107264.86	411202.85	
			2.57
J29	3107267.11	411201.62	
			0.27
J30	3107267.38	411201.63	
			2.77
J31	3107267.41	411198.87	
			17.19
J32	3107267.62	411181.68	
			29.35
J33	3107268.41	411152.34	
			9.85
J34	3107270.67	411142.75	
			12.27
J35	3107274.24	411131.01	
			3.80
J36	3107275.06	411127.30	
			6.67
J37	3107275.64	411120.66	
			2.57
J38	3107276.29	411118.18	
			7.85
J39	3107281.18	411112.03	

界址点坐标表

??	X	Y	??
J39	3107281.18	411112.03	
			22.67
J40	3107260.63	411102.45	
			20.81
J41	3107245.48	411088.19	
			152.28
J42	3107243.14	410935.93	
			27.83
J43	3107270.73	410939.57	
			23.31
J44	3107292.94	410946.64	
			7.39
J45	3107299.83	410949.32	
			14.95
J46	3107313.49	410955.39	
			12.27
J47	3107324.33	410961.15	
			25.30
J48	3107346.51	410973.31	
			25.30
J49	3107367.51	410987.42	
			12.74
J50	3107378.30	410994.20	
			24.21
J51	3107397.40	411009.07	
			11.31
J52	3107406.58	411015.68	
			28.79
J53	3107431.93	411029.32	
			26.45
J1	3107456.82	411038.27	

S=42280.78平方米 合63.4212亩

长沙正北测绘工程有限公司

2021年06月解析法测图　　1:1500

制图日期：2021年06月18日　　制 图：刘晓东

审核日期：2021年06月18日　　审 核：常 春