凤凰县自然资源局

凤自资规用〔2023〕56号

关于凤凰县综合医院西侧储备地块（B区37宗小地块）的用地规划条件

根据《关于凤凰县综合医院西侧储备地块（B区86宗小地块）用地规划条件的》（凤规函〔2018〕86号），经局务会研究，对目前尚未出让的凤凰县综合医院西侧储备地块（B区37宗小地块），按原条件（凤规函〔2018〕86号）要求建设，原条件控制要求抄录如下：

一、建设地点

凤凰县廖家桥镇漾水坨村

二、用地面积和用地范围

用地面积：详面积表

用地范围：详见用地红线图

三、用地性质

居住用地

四、建设单位

竞得人

五、用地使用强度及建筑设计要求

1. 容积率≤1.1;

2. 根据不同的建筑形式对建筑密度、绿化率、建筑层次、檐口高度等提出不同的控制要求如下:

（1）场地高差较大（高差≥3米）的控制要求:

①建筑密度≤60%;

②绿地率≥20%（屋顶绿化可折半计入绿地率，保留原生态树木按树冠投影面积全部计入绿地率）;

③建筑檐口高度≤15米（自最底层地坪计），建筑层次≤5层，建筑连续层垂直叠加部分不超过3层，建筑满叠不超过2层，建筑第3层退台面积不小于第2层建筑面积的30%，且每层建筑面积原则上不大于总用地面积的30%。

（2）场地高差较缓（高差＜3米）的控制要求:

①院落式布局：建筑密度≤60%，绿地率≥25%，建筑檐口高度≤7.0米，建筑层次≤2层，房屋第二层可局部突出形成冲天楼，冲天楼不计入总建筑面积，单个冲天楼建筑面积≤15平方米，总建筑面积不得超过建筑基地面积的5%。

②其他布局：建筑密度≤45%，绿化率≥30%，建筑檐口高度≤10米，建筑层次≤3层，第三层房屋建筑面积不得超过房屋基底建筑面积的50%，且第三层建筑沿街面宽不得大于整个建筑面宽的75%。

3. 建筑整体风貌以新中式风貌为主，建筑外墙以传统民居的灰色、黄色为主，屋面为坡屋面，颜色以灰褐色为主，坡度原则上不超过30°，坡屋顶率≥60%（坡屋顶面积与顶层屋顶面积之比），门、窗、大门等建筑构件上应采用具有

凤凰传统元素的构建，体现凤凰建筑特色。

4. 道路及红线退让要求：建筑退用地界限≥3.0米，（临城市道路一侧建筑可不退用地界限，但建筑不得超出用地界限）；退内部道路红线≥3.0米。

5. 地块临道路一侧建筑退让部分种植乔木，乔木株距不大于5米，绿化工程须和房屋建筑统一设计、施工及验收。

6. 架空及地下空间利用要求：地下空间开挖需按相关施工规范实施，按开挖深度保证与用地红线退让距离，不得影响周边地块建设。地下室超出临近室外地坪不得大于1.2米，超出1.2米则计算容积率。

7. 建筑吊脚层最高不得超过4.5米。

8. 每户须配置独立垃圾收集箱，实行垃圾分类收集，箱体造型及色彩应与环境协调。

9. 空调机位须隐蔽设置，不得裸露在外，不得影响建筑美观。

六、配套设施要求

1. 所有管线全部采用地埋式，并接入城市主管网（线）。

2. 配建同等规模的垃圾收集点；配建同等规模的化粪池。

3. 雨污分流排放，雨水排放必须接入城市道路排水主管或小河沟；污水排放达到环保部门要求，并接入城市道路排污主管。

4. 因地势高差，地势较高地块的雨、污管道确需穿过地势较低地块时，高地块业主需负责雨、污管道的建设并连通

道路排雨、污水主管，但不得影响低地块的房屋主体及周边环境，且需对管道及时维护清理；低地块业主不得阻碍雨、污管道的建设及维护清理。

5.停车位按《湖南省城乡规划技术管理规定（试行）》有关规定配建；地上停车位不得占用消防通道及消防扑救场地。

6.整个建设工程必须在3年内完成。

七、其他要求

1.必须做修建性详细规划供规划主管部门审查。

2.需提供彩色效果图（大图）1套，A3图纸6套。

3.设计单位不得随意突破用地规划条件规定的强制性指标。

4.本条件未尽事宜，应按国家有关技术规范执行。

5.本规划条件有效期一年（自发出之日算起），一年内国有土地使用权未出让，本条件自动失效。

凤凰县自然资源局

2023年11月14日

凤凰县综合医院西侧储备地块（B区37宗小宗地地块）面积明细表

序号	地块编号	地块面积（㎡）	序号	地块编号	地块面积（㎡）	面积总计（㎡）
1	B-03	517	24	B-60	558	
2	B-04	519	25	B-61	535	
3	B-05	825	26	B-62	498	
4	B-08	572	27	B-63	463	
5	B-12	606	28	B-64	454	
6	B-14	675	29	B-65	458	
7	B-16	552	30	B-69	490	
8	B-18	569	31	B-73	624	
9	B-19	561	32	B-76	695	
10	B-20	547	33	B-77	699	
11	B-21	550	34	B-78	633	
12	B-22	535	35	B-80	723	21880
13	B-23	612	36	B-84	579	
14	B-24	479	37	B-85	565	
15	B-25	548				
16	B-26	495				
17	B-28	759				

18	B-29	577				
19	B-30	587				
20	B-31	757				
21	B-32	785				
22	B-49	535				
23	B-59	744				