凤凰县城乡规划管理局文件

凤规函〔2018〕83号　　签发人：樊朝勇

关于凤凰县综合医院西侧储备地块（A区65宗小地块）用地规划条件的函

凤凰县国土资源局：

你局《关于下达规划设计条件及用地规划图的函》及附件已收悉。根据《凤凰县城市总体规划2004—2020（2013修改）》、《凤凰县新区控制性详细规划》、《湖南省城乡规划技术管理规定（试行）》、《湘西州城镇规划管理技术规定》和相关控规的规定，经局务会研究同意，就凤凰县综合医院西侧储备地块（A区65宗小地块）建设，提出如下用地规划条件：

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）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）；建筑临 12 米道路一侧退道路红线≥6.0 米；建筑临 5 米道路一侧退道路红线≥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. A-01、 A-02、 A-03 地块必须满足饮马江防洪要求（建筑最底层地坪标高不得低于 398.50 米高程）；

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。

凤凰县城乡规划管理局

2018 年 9 月 29 日

凤凰县城乡规划管理局文件

凤规函〔2018〕86号　　签发人：樊朝勇

关于凤凰县综合医院西侧储备地块（B区86宗小地块）用地规划条件的函

凤凰县国土资源局：

你局《关于下达规划设计条件及用地规划图的函》及附件已收悉。根据《凤凰县城市总体规划2004—2020（2013修改）》、《凤凰县新区控制性详细规划》、《湖南省城乡规划技术管理规定（试行）》、《湘西州城镇规划管理技术规定》和相关控规的规定，经局务会研究同意，就凤凰县综合医院西侧储备地块（B区86宗小地块）建设，提出如下用地规划条件：

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. 根据不同的场地条件，对建筑密度、绿化率、建筑层数、檐口高度提出两种控制要求：

（1）场地高差较大（高差≥3 米）的控制要求：

建筑密度≤60%。

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）。

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（高差小于 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。

凤凰县城乡规划管理局

2018 年 9 月 29 日

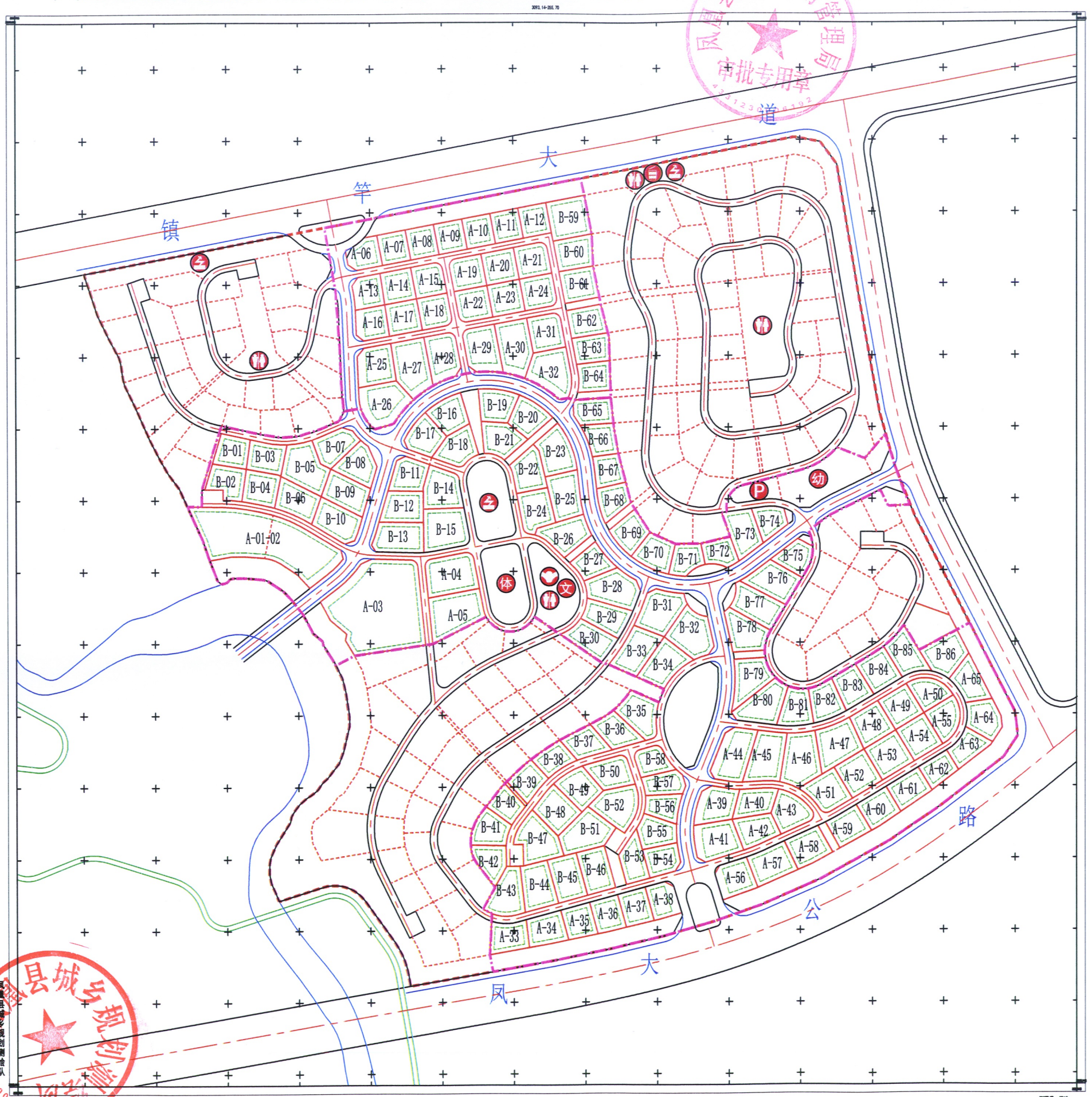
小宗地块面积统计表（面积：m²）

地块编号	用地面积	地块编号	用地面积
A-01-02	3197	A-34	544
A-03	3568	A-35	464
A-04	916	A-36	476
A-05	983	A-37	477
A-06	434	A-38	461
A-07	427	A-39	636
A-08	427	A-40	510
A-09	427	A-41	753
A-10	427	A-42	549
A-11	427	A-43	580
A-12	427	A-44	838
A-13	438	A-45	807
A-14	487	A-46	870
A-15	474	A-47	777
A-16	473	A-48	587
A-17	507	A-49	556
A-18	475	A-50	463
A-19	512	A-51	618
A-20	520	A-52	611
A-21	517	A-53	658
A-22	514	A-54	589
A-23	521	A-55	501
A-24	518	A-56	578
A-25	652	A-57	661
A-26	857	A-58	581
A-27	871	A-59	514
A-28	668	A-60	509
A-29	718	A-61	515
A-30	829	A-62	402
A-31	569	A-63	448
A-32	813	A-64	547
A-33	530	A-65	524
	24123		18604

地块编号	用地面积	地块编号	用地面积
B-01	477	B-44	690
B-02	525	B-45	650
B-03	523	B-46	622
B-04	547	B-47	796
B-05	830	B-48	639
B-06	615	B-49	580
B-07	551	B-50	570
B-08	571	B-51	798
B-09	641	B-52	731
B-10	679	B-53	486
B-11	516	B-54	456
B-12	606	B-55	503
B-13	710	B-56	402
B-14	684	B-57	424
B-15	860	B-58	414
B-16	539	B-59	747
B-17	538	B-60	563
B-18	559	B-61	540
B-19	540	B-62	504
B-20	532	B-63	467
B-21	579	B-64	454
B-22	581	B-65	465
B-23	687	B-66	440
B-24	617	B-67	417
B-25	679	B-68	438
B-26	641	B-69	493
B-27	452	B-70	536
B-28	764	B-71	433
B-29	570	B-72	400
B-30	589	B-73	628
B-31	769	B-74	412
B-32	785	B-75	447
B-33	693	B-76	695
B-34	686	B-77	698
B-35	648	B-78	633
B-36	535	B-79	654
B-37	491	B-80	729
B-38	424	B-81	524
B-39	455	B-82	518
B-40	405	B-83	516
B-41	540	B-84	580
B-42	477	B-85	586
B-43	693	B-86	670
	25803		23948

由 Autodesk 教育版产品制作

凤凰县综合医院西侧储备地块（A区65宗小地块、B区86宗小地块）用地红线图


凤凰县城乡规划测绘队
审批专用章
凤凰县城乡规划测绘队
凤凰县城乡规划测绘队
凤凰县城乡规划测绘队