

# 花垣县城乡规划局文件

花规函〔2018〕22号

## 关于核定国有拟出让〔2018〕G—92号宗地规划设计条件的函

花垣县土地收购储备交易中心：

你中心“关于出具拟出让〔2018〕G—92号宗地规划设计条件的函”（花土储字〔2018〕第28号）收悉，经我局组织进行实地踏勘并综合有关职能部门意见，根据《花垣县县城总体规划2010—2030》、《花垣县蚩尤大道北段修建性详细规划》及相关法规要求，核定该地块规划设计条件如下：

### 1 地块概况

1.1 地块位于花垣县城北新区：地块呈不规则形状，东临钟佛山北路步行街用地，南侧临坝塘溪，西临县边城高级中学，北临县森林公安局苗圃。

1.2 按照城市规划要求：用地内部规划一条东西向的城市道路，道路规划控制宽度为22米，道路坡度不得超出3%，该

城市道路东路口对接钟佛山北路，西路口与 G-84 号宗地规划路对接。

1.3 地块面积：规划总用地 17187.6m<sup>2</sup>约 25.78 亩，其中道路用地面积约 2535.44m<sup>2</sup>约合 3.8 亩，拟出让面积 14652.16 m<sup>2</sup>约 21.98 亩。

2 土地使用性质：居住用地（R2）。

### 3 土地使用强度

3.1 容积率：≤ 3.0。

3.2 建筑密度：≤ 35.0%。

3.3 绿地率：≥ 35.0%，。

### 4 建筑设计要求

4.1 建筑布局及建筑高度：地块内建筑层数地下不宜超过 2 层，地下空间须按人防相关规范要求进行人防设计。

沿街建筑底层层高不宜大于 5.0 米，二层层高不宜大于 4.5 米。

4.2 建筑规模：地块内总建筑面积必须严格按照本通知书的容积率要求执行。

4.3 适建建筑类型：居住建筑形式宜以塔式或短板式建筑（不宜超过 2 个单元）为主，不宜采用长板式高层住宅，以利于营造沿路周围城市环境的通透性和景观效果。

4.4 建筑景观：具有现代化建筑风格，色彩以灰白色外墙漆为主色调并且要周边环境相协调；建筑物的阳台、雨蓬、凸

形封窗不应超出建筑控制线；本项目受让方须提供不少于 2 套建筑设计方案，报县规划局比选审查。

4.5 建筑后退要求：东侧以用地界线后退玖米（9.0m），南侧以用地界线线后退伍米（5.0m），西侧以用地界线后退玖米（9.0m），北侧以城市规划道路中线后退壹拾贰米（12.0m），且建筑退界距离及后退道路距离须满足相关规定规范要求。

## 5 用地内部布局要求

5.1 建筑间距：应满足相关规范规定要求，侧面间距必须满足消防、环卫等规范要求，正面采光间距按 1:1 退足；受让方须提供日照分析资料，交由规划局审核。

5.2 建筑沿城市规划道路布局，不得向小区内侧和住宅楼梯开设出入口，且不得穿插设置储藏室或车库。

5.2 出入口设置：出入口宜设于地块北侧接入城市规划道路；出入口的设置不得损坏现有的绿化带、管线等设施，东面、南面不得设置出入口。

5.3 地坪控制标高：本地块地坪控制标高应与地块内部规划城市道路的标高合理衔接。

5.4 建筑设计和规划设计等必须符合国家现行有关法律、规定、规范及相关文件要求。

## 6 城市设计要求

6.1 小区内的园林景观设计必须结周边用地环境进行。

6.2 建筑物安装空调室外机，必须进行隐蔽性设计处理，不得影响建筑立面效果。

6.3 消防要求：须按国家现行有关法律、规定、规范及相关文件要求设置消火栓，地块内消防车能到达每一建筑单元，且整个建筑设计应严格执行国家民用建筑防火规范。

6.4 环境设计：合理设置垃圾箱、变配电间等公建服务及配套设施；避免烟、气、尘及噪声对居民的污染和干扰，并做好环评设计；精心设置建筑小品，丰富与美化环境。

## 7 配套要求

7.1 停车：须按 1.0 个车位/100.00m<sup>2</sup>(建筑面积)配套设置停车设施，须按要求设置地下停车场，采用室内与室外地面园林式停车位相结合，地面与地下停车位比为 2:8。合理组织人流、车流和车辆停放，创造安全、方便的居住环境。

7.2 按照相应小区规模配套建物业管理用房、综合服务用房及其它公共服务设施。

7.3 地块内应按有关规范设置地埋式垃圾收集点、配电房、体育活动设施等市政公用设施；用地控制线范围内的管线、道路、绿化、环卫、路灯等设施必须符合《居住区规划设计规范》配套建设，并应与边城大道相应配套设施进行合理衔接。

7.4 所有管线必须采用地埋式敷设；排水系统必须采用分流制，雨水收集处理后就近排出，污水达到环保要求后排入城市排水系统。

7.5 应按相关规定设置城市级垃圾中转设施，垃圾中转站建筑面积不得低于 30.00m<sup>2</sup>，同时保证垃圾转运车辆的通行。

7.6 地块内部城市规划道路及配套设置的绿地由用地竞得方建设。

## 8 执行条文

8.1 业主须持本规划设计条件，委托具有符合承担本规划设计资质及业务范围的规划设计单位进行规划方案设计。

8.2 本函中所列规划设计条件是我局审批设计方案的依据，本规划设计条件由花垣县城乡规划局负责解释。

8.3 本函附宗地规划控制示意图和位置图，图文一体才能作为有效文件。

8.4 本规划设计条件有效期为六个月（从发出之日起），逾期无效。

8.5 持本规划设计条件核定函和土地出让成交确认文件办理建设用地规划许可证后才能办理土地权属证。

花垣县城乡规划局

二〇一八年九月二十八日

# 界址点成果表

第 1 页

共 3 页

宗地号

宗地名 花垣县国土资源局拟出让[2018]G-92号宗地

宗地面积 (平方米) 17187.6

建筑占地 (平方米)

## 界址点坐标

序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
1	J1	3164181.5457	36642876.2084	
2	J2	3164184.8864	36642933.4569	57.35
3	J3	3164186.1793	36642941.9300	8.57
4	J4	3164187.1114	36642948.5506	6.69
5	J5	3164188.0534	36642956.0992	7.61
6	J6	3164191.6544	36642967.6375	12.09
7	J7	3164187.5784	36642978.2730	11.39
8	J8	3164185.7823	36642986.3296	8.25
9	J9	3164184.5978	36642988.9188	2.85
10	J10	3164183.7726	36642990.3797	1.68
11	J11	3164183.0253	36642991.0667	1.02
12	J12	3164180.3277	36642991.2339	2.70
13	J13	3164171.4441	36642989.2823	9.10
14	J14	3164170.1269	36642988.7114	1.44
15	J15	3164163.8653	36642990.5361	6.52
16	J16	3164157.0850	36642991.1928	6.81
17	J17	3164113.3192	36643018.0894	51.37
18	J18	3164110.2418	36643020.2630	3.77
19	J19	3164108.6364	36643016.6463	3.96
20	J20	3164108.3740	36643011.1324	5.52
21	J21	3164108.7448	36643007.4163	3.73

制表

审校

年 月 日

# 界址点成果表

第 2 页

共 3 页

宗地号

宗地名 花垣县国土资源局拟出让[2018]G-92号宗地

## 界址点坐标

序号	点号	坐 标		边长
		X (m)	Y (m)	
21	J21	3164108.7448	36643007.4163	
22	J22	3164106.5898	36643002.5507	5.32
23	J23	3164105.2339	36643000.9358	2.11
24	J24	3164104.6042	36642997.8871	3.11
25	J25	3164104.5862	36642993.7304	4.16
26	J26	3164103.0375	36642986.9697	6.94
27	J27	3164102.4701	36642977.1789	9.81
28	J28	3164103.8014	36642975.6360	2.04
29	J29	3164105.2562	36642975.5712	1.46
30	J30	3164105.6104	36642952.5473	23.03
31	J31	3164109.3794	36642942.1444	11.06
32	J32	3164110.9876	36642938.9293	3.59
33	J33	3164112.3949	36642931.4094	7.65
34	J34	3164112.1649	36642923.1941	8.22
35	J35	3164112.9286	36642917.3328	5.91
36	J36	3164110.5334	36642906.4678	11.13
37	J37	3164110.6340	36642902.1893	4.28
38	J38	3164109.2091	36642901.3173	1.67
39	J39	3164110.4787	36642893.6824	7.74
40	J40	3164104.5565	36642882.8913	12.31
41	J41	3164098.8090	36642847.9998	35.36
42	J42	3164097.5774	36642833.8662	14.19
43	J43	3164100.2976	36642827.1806	7.22
44	J44	3164099.5497	36642816.0959	11.11
45	J45	3164095.4195	36642812.9852	5.17
46	J46	3164091.3761	36642811.1247	4.45

制表

审校

年 月 日

