

鼎城区城址村旅游度假村建设项目 控制性详细规划地块

图

则

建设单位：常德市鼎城区城址村村委会
设计单位：常德市规划建筑设计院有限责任公司

二〇二五年七月

项目名称：鼎城区城址村旅游度假村建设项目控制性
详细规划地块图则

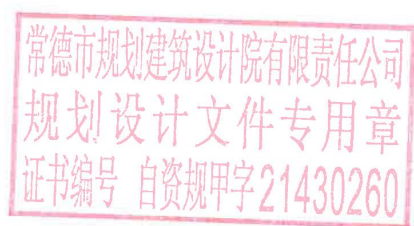
设计单位：常德市规划建筑设计院有限责任公司

城乡规划设计证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21430260



设计文件专用章：



董事长：刘力

总经理：阳国仁（高级工程师、国家注册城乡规划师）

项目负责人：郭翔（高级工程师、国家注册城乡规划师）

目 录

第一部分 规划说明书

一、地块现状概况·····	1
二、上位规划·····	1
三、设计依据·····	3
四、指导思想·····	3
五、各项要求·····	3
六、模拟方案·····	5
七、地块控制指标·····	10
八、地块设计导则·····	10
九、相关要求·····	11

第二部分 规划图纸

现状图 ·····	图号 01
控制图则 ·····	图号 02
模拟方案总平面 ·····	图号 03
道路交通分析图 ·····	图号 04
绿化景观分析图 ·····	图号 05

第一部分 规划说明书

一、地块现状概况

鼎城区城址村旅游度假村建设项目地块位于常德市鼎城区韩公渡镇城址村，县道 046 以北，此地块紧邻城址村村部，周边现状基础设施较少，仅在村部配套有停车、公厕和旅游服务设施。地块地势条件平坦，开发建设条件成熟。该地块参照《常德市规划技术管理规定》II 区管理。



图 1 地块现状卫星图

地块总用地面积为 11898.32m^2 ，合 17.85 亩。地块内现状主要为城址村村部内的现状场坪以及少量水塘。场地内地势西高东低，最高点为 30.26m，最低点为 28.32m，平均海拔约 29.29m。

总体来看，该地块形状规整，交通便利，离常德市城区较近，适合开发建设。

二、上位规划

1、与永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的关系

根据《常德市鼎城区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中国土空间控制线（“三线”）划定成果，该地块位于永久基本农田保护红线、生态保护红线之外，属于城镇建设用地。

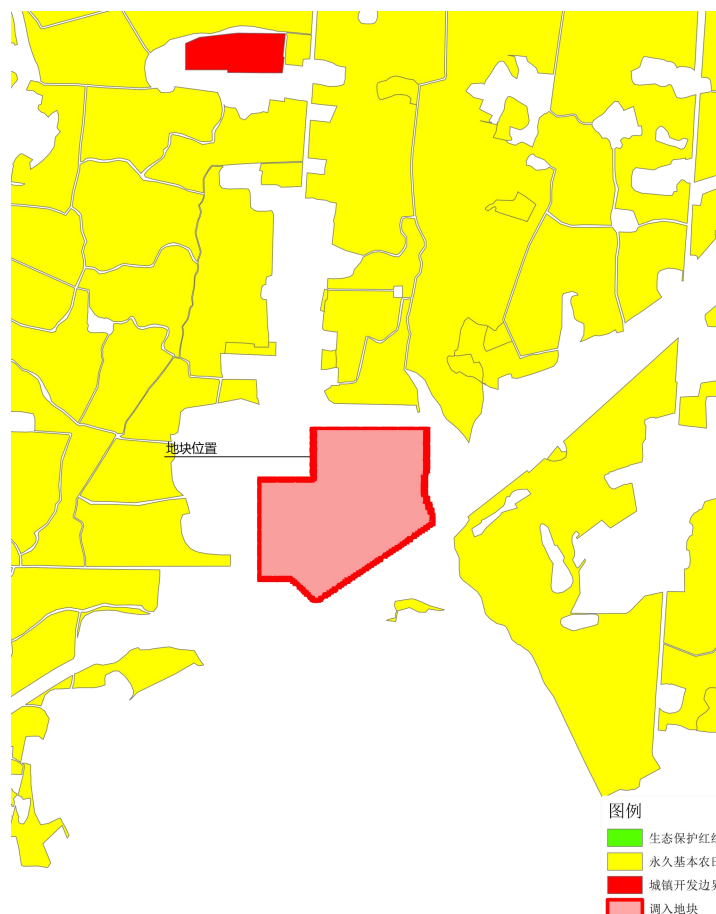


图 2 “三线”套合图

2、国土空间规划分区

根据《常德市鼎城区国土空间总体规划（2021—2035 年）》最新版成果显示，该地块在国土空间规划分区中属于乡村发展区。

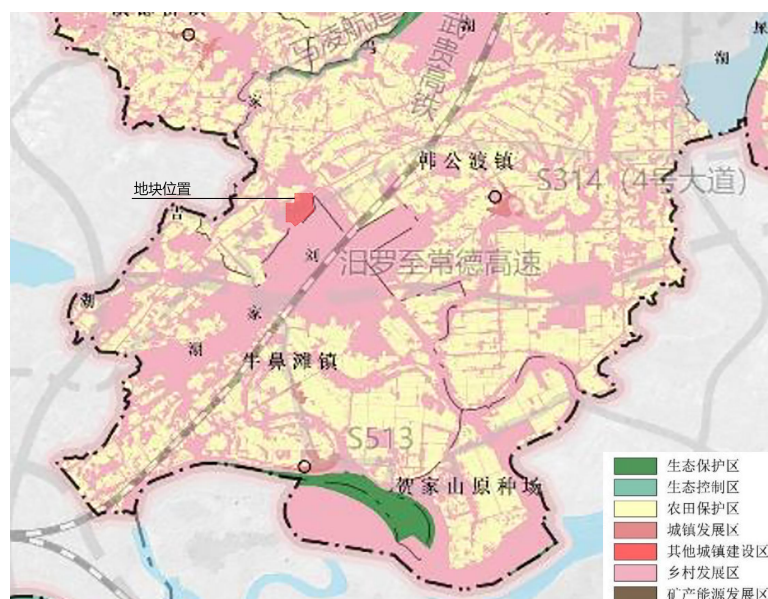


图3 与鼎城区国土空间规划分区套合图（局部）

三、设计依据

- 2.1 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2.2 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 2.3 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；
- 2.4 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- 2.5 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 2.6 《常德市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 2.7 《常德市鼎城区国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 2.8 《常德市鼎城区韩公渡镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 2.9 《常德市规划管理技术规定》（2018年版）；
- 2.10 常德市鼎城区发展和改革局《关于编制地块控制性详细规划图则册的请示》；

2.11 关于该地块的用地蓝线图及地形图；

2.12 国家及地方的相关政策、技术规范等。

四、指导思想

为贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持以人民为中心、坚持生态优先、绿色发展的新发展理念，深入贯彻“一优三高”理念（坚持生态保护优先，推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理），城乡建设活动必须按照“促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的总体要求，本规划以“集约用地、安全高效”为指导思想，控制好国土空间开发强度，满足合理的办公需求，营造良好的商业用地环境。

五、各项要求

1、建筑间距控制要求

模拟方案中建筑间距控制应遵循《建筑设计防火规范》（GB50187-2014）以及《常德市规划管理技术规定》（2018年版）的相关条款要求。

(1)地块内建（构）筑物之间以及与周边建筑间距退让应满足下列表中规定，具体要求如下：

表 1 民用建筑之间的防火间距控制表

名称		裙房和其他民用建筑		
		一、二级	三级	四级
裙房和其他民用	一、二级	6m	7m	9m

建筑（非高层）	三级	7m	8m	10m
	四级	9m	10m	12m

非居住建筑之间的间距在满足相关规范、标准的同时，应根据建设项目性质、场地条件和空间景观要求适当加大。

(2) 建筑退让用地边界线应满足以下要求：

低层、多层建筑纵墙退让用地边界线距离按规定间距的一半控制，建筑退让用地边界距离小于消防间距时，须按消防间距的规定控制。多、低层建筑山墙退让用地边界线距离不得少于 3m。

(3) 临路建筑退让道路红线具体要求：

表 2 临路建筑退让道路红线距离一览表

建筑类型	退让国道距离	退让省道距离	退让县道距离
民用建筑 (非高层)	不少于 20m	不少于 15m	不少于 10m

2、公共设施配置要求

(1) 垃圾收集点按照服务半径不大于 70m 设置。

(2) 电动汽车充电桩配建车位按照 100%配建比例预留电动汽车充电桩安装条件；配建车位按不低于 30%的车位比例建设电动汽车充电桩。

3、无障碍设计要求

根据国家相关技术规范在道路人行道设置盲道、缘石坡道；在建筑出入口设计无障碍坡道、扶手，坡道小于等于 1/12，净宽大于等于

1.5m，并设置不小于 1.5m×1.5m 的轮椅通行平台。

六、模拟方案

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地划分要求，本次规划将该地块用地性质明确为商业用地（0901）。

1、规划布局

方案整体布局根据用地条件和建设项目空间需求，进行统一规划和统一建设，规划方案按实施进度要求可分期进行开发。在满足安全和实用的前提下，按照商业建筑的业态、交通、消防等方面进行全面考虑得出本方案。

规划沿县道 046 北侧布置生态停车场和 1 栋 2F 的集散中心(含亲子活动、研学)，地块西侧布置儿童户外游乐区和美食街。

规划整体形成规整有序的商业环境，建筑形式和色彩采用与其他商业建筑统一的风格基调，新建建筑的层高控制在 15m 以下，能最大程度上提供一个相对宽敞的室内空间。

同时，规划结合外部道路，围绕内部建筑布局设置机动车道，形成顺畅的交通流线，既满足人流和物流的进出，又满足消防通道疏散要求。

2、道路交通规划

(1) 道路交通组织

地块道路交通组织以安全与便捷为原则，地块设置两个出入口，分别位于南侧的县道 046 上，以方便出入。内部道路沿建筑布局形式

设置，形成交通环路，内部道路宽度为 7.0m，满足车辆和消防车通行要求，有利于地块内外的交通组织和疏散。

(2) 停车位配建

模拟方案停车位结合地块内商业流线和日常车辆出行习惯，结合主要车行道路组织情况，配建停车位。本次模拟方案停车全部为地上停车位。地上部分结合道路布局，作为地面停车位，共计 47 个机动车停车位（新能源充电车位 15 个），40 个非机动车停车位，电动汽车充电桩配建车位按照 100%配建比例预留电动汽车充电桩安装条件；配建车位按不低于 30%的车位比例建设电动汽车充电桩。

地块内建筑物停车位配建标准参考《常德市规划管理技术规定》相关要求执行，机动车泊位按 ≥ 0.6 车位/100 m²建筑面积配置（实际车位配建数量以具体实施方案为准）。

3、绿化景观规划

地块本着“生态延续、美观实用”的理念，注重植物配置的多样性，景观与视线引导的安全性，因地制宜与环境相结合，针对地块分区、建筑类型和使用特点进行绿化景观设计。

地块内部主要沿围墙和内部道布置绿化，种植乔木；其他区域按照建筑布置格局，采用以灌木为主，乔木为辅，乔木、灌木和草坪相互结合，有序搭配；同时通过各种观赏植物、铺装、亭、廊、花架、灯光的合理布置构筑良好的空间环境。

整体上采用点、线、面相结合的方式，尽量种植本土植物和景观

性植物，将地块内的绿斑有机结合，提供安静的商业环境和良好的绿化景观环境。

4、消防规划

模拟方案中内部消防车道和外部道路直接相连，道路宽度控制在 7.0m，转弯半径大于等于 9.0m，车道净空 4.0m 以上，均满足消防安全要求。

规划商业建筑应采用不低于二级的不燃性材料；建筑内应设置室内外消防栓系统、自动喷淋系统、火灾报警系统和灭火器等消防设施；每个防火分区应设置独立的疏散通道；场地内应设置至少 1 个安全出口，且疏散通道的宽度应满足最大客流量的疏散需求。

5、竖向规划

本地块采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年国家高程系。

地块现状标高在 28.32m—30.26m 之间，场地内由西至东整体地势较为平坦，设计标高结合实际情况对场地进行整平和降低，场地标高控制在 29.29m 以上，场地内标高入口处比周边道路平均约高 0.05m，建筑底层标高比场地内地坪高 0.3m 以上，道路坡度控制在 0.3—5.0%之间。

场地内工程管线要采用适宜的埋设深度，场地内的给水、排水、电力、电讯等管线均从南侧的县道 046 引入。

6、市政设施规划

(1) 给水

地块内用水主要生活用水、清洁用水以及消防用水，水源来自市政给水管网，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）相关要求。

（2）排水

地块内采用雨、污分流制。雨水经管网收集汇入市政雨水管网；污水排放应按环保要求设置过滤处理设施，污水隔渣过滤处理后接入市政污水管网。

（3）供电

地块内电源由当地国家电网提供，供电采用 220V 和 380V 外接电源。

7、环境保护规划

建设项目过程中防治污染的措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。本工程项目施工期间做好各项污染防治及生态环境保护措施，尽量减少对周边环境的影响；项目完成后，不破坏原有生态系统，除基础和道路外，其他地方应恢复原有植被，减少生态破坏；项目投入运营后，场地内部应保持地面干燥、清洁，无异味，废弃物需全部装入垃圾袋不得外露，随时将垃圾袋收集放到垃圾箱或垃圾房集中处理，并定期清洗，本项目产生的油烟采用复合式油烟净化设备，油烟和非甲烷总烃排放限值经处理应达到 $1.0\text{mg}/\text{m}^3$ 后有组织排放，对周边环境不产生污染，本项目产生的生活废水经地埋式一体化污水处理设备预处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准。

8、无障碍设计

根据国家相关技术规范在建筑出入口设置无障碍坡道、扶手，坡道小于等于 1/12，净宽大于等于 1.5m，并设置不小于 1.5m×1.5m 的轮椅通行平台，停车场配置 3.5m×5.5m 无障碍停车位。

9、模拟方案主要技术经济指标

规划总用地面积：11898.32 m²（约 17.85 亩）

建筑占地面积：3000 m²

计容总建筑面积：2480 m²

地下设备用房：520 m²

容积率： 0.21

建筑密度：10.00%

绿地率： 20.00%

机动车停车位：47 个（含新能源充电车位 15 个）

非机动车停车位：40 个

七、地块控制指标

鼎城区城址村旅游度假村建设项目地块位于常德市鼎城区韩公渡镇城址村，县道 046 以北，此地块紧邻城址村村部。

规划用地面积 11898.32 平方米（约 17.85 亩），主要地块控制指标：用地性质为商业用地（0901），容积率 0.1-0.5，建筑密度≤15%，绿地率≥20%，建筑限高≤15 米，机动车泊位按 0.6 车位/100 平方米建筑面积配建（实际车位配建数量以具体实施方案为准）。

八、地块设计导则

1、临街建筑的阳台应进行封闭处理，临街空调外机应做隐蔽处理，空调排水应进行有组织处理。

2、地面停车泊位采用植草砖式停车。

3、地块内交通组织应该满足消防通道、消防扑救、消防间距及消防车转弯半径的要求。

4、地块内建筑应充分考虑建筑群体空间与周边建筑环境的关系，注重街景立面效果。

5、地块内给水、排水、燃气、电力、电讯等管线均根据实际情况从南侧县道 046 引入，并入地敷设。

6、根据国家相关技术规范在道路人行道设置盲道、缘石坡道；在建筑出入口设计无障碍坡道、扶手，坡道小于或等于 1/12，净宽大于或等于 1.5m，并设置不小于 1.5m×1.5m 的轮椅通行平台。

7、建筑节能设计

总体设计方面：相对良好的朝向；良好的自然通风，整栋建筑自然通风顺畅，力避“风影区”；利用绿化起到遮阳、降温、导风的作用，有利于节能。

单体设计方面：符合绿色建筑和装配式建筑的建设要求。

九、相关要求

根据《湖南省绿色建筑发展条例》(2021 年 10 月 1 日施行)的相

关要求,该地块的新建建筑应当按照一星级以上标准建设。

该地块控规图则批后成果需纳入常德市国土空间总体规划和控制性详细规划成果之中。

其他未尽事项按国家现行规范和标准执行。

第二部分 规划图纸

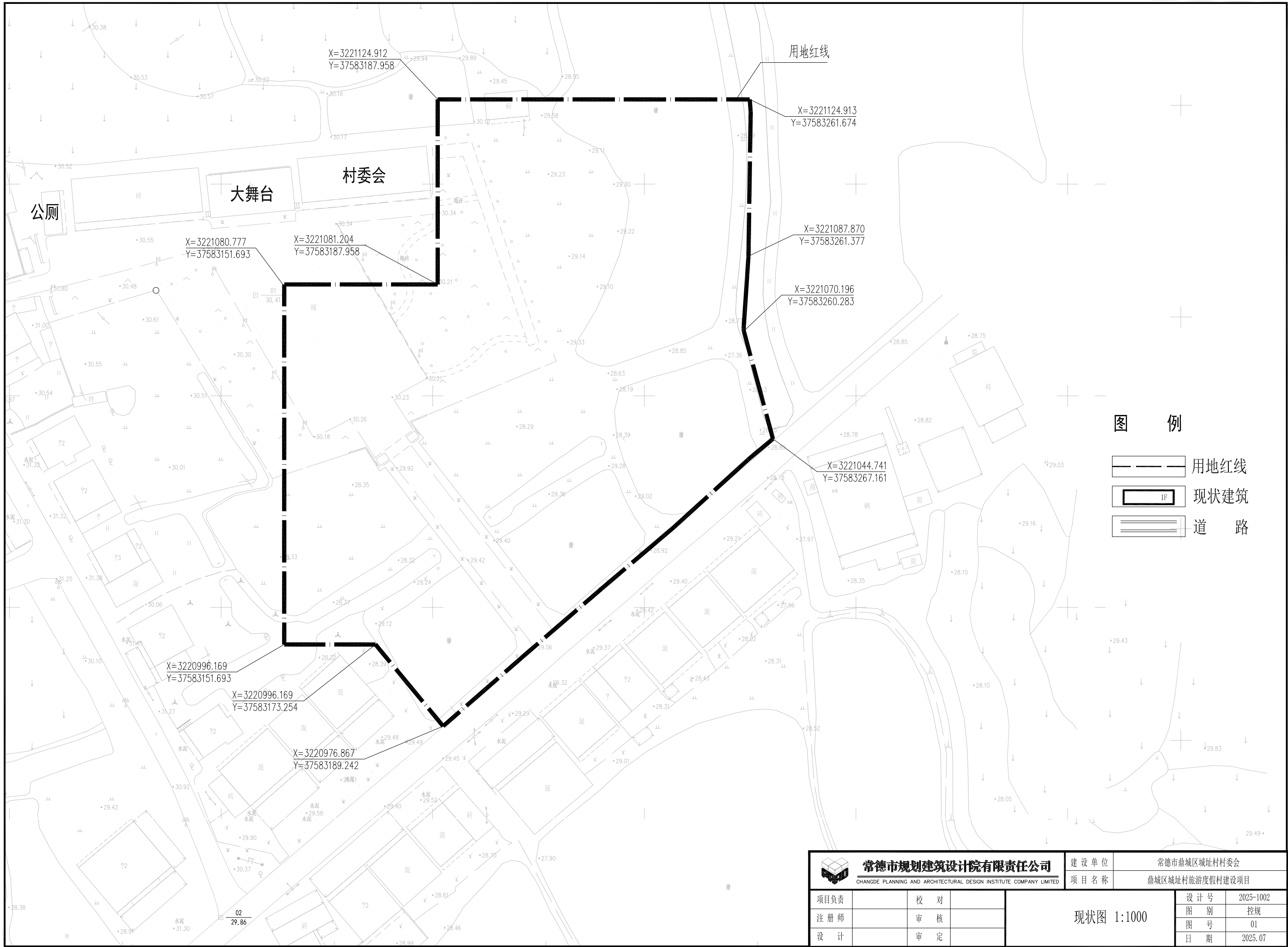


图 例

- 用地红线
- 现状建筑
- 道 路

常德市规划建筑设计院有限责任公司 CHANGDE PLANNING AND ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE COMPANY LIMITED				建 设 单 位	常德市鼎城区城址村村委会		
				项 目 名 称	鼎城区城址村旅游度假区村建设项目		
项目负责		校 对		现状图 1:1000		设 计 号	2025-1002
注 册 师		审 核				图 别	控规
设 计		审 定				图 号	01
						日 期	2025.07

技术经济指标

项目名称	数量	备注
总用地面积	11898.32m²	约17.85亩
总建筑面积	3000m²	
计容建筑面积	2480m²	
其中	集散中心	3000m² 其中520m²地下设备用房不计容
建筑总占地面积	1200m²	
建筑密度	10.00%	
容积率	0.21	
绿地率	20.00%	
停车位	机动	47个 其中15个充电桩车位、1个无障碍车位
	非机动	40个

图 例

	用地红线
	规划建筑
	道 路
	坐 标
	消 火 栓
	垃圾收集点
	停车位
	无障碍停车位

- 设计说明:
- 本工程规划采用2000国家大地坐标系,1985国家高程。
 - 图中标注的坐标、标高、尺寸均以米为单位。
 - 图中道路中心线,规划路网采用尺寸加坐标标注;新建房屋采用外墙轴线坐标定位。
 - 建筑物尺寸为轴线尺寸。
 - 消防车道及下面管沟等应能承受重型消防车的压力,采用硬质地面,且承载力不低于50吨。
 - 消防车道与建筑消防扑救面之间不应有其他妨碍消防车操作的障碍物,例如高大树木,不应有影响消防车安全作业的架空高压电线。本项目消防扑救面位于建筑主入口立面,消防车道宽4米,转弯半径9米。
 - 按30%的配比布置充电桩停车位,按不少于1%的要求,布置1个无障碍停车位。
 - 图中H高度为室外地坪至屋面顶层高度。
 - 场地内道路满足无障碍通道要求,无障碍通道连接市政道路、建筑单体及无障碍车位。
 - 绿建设计相关要求:
a. 本项目完全避开滑坡、泥石流等地质危险地段,周边有可靠的防洪排涝基础设施,场地内无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁,且无电磁辐射、含氧土壤的危害。
b. 场地内不存在未达标排放或者超标排放的气态、液态或固态的污染源,没有超标污染物排放(生活垃圾、餐厨油烟排放等)。
c. 建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。
d. 对场地人行出入口500m范围内有公共交通站点。
e. 配建的绿地应种植适应当地气候和生态环境条件,且应无毒害、易维护,体现地方特色的乡土植物,其占场地全部植物种类的比例不小于70%。合理选择绿化方式,采用乔木、灌木、草等复层绿化方式,排水能力应满足植物生长需求。
f. 场地的竖向设计应有利于雨水的收集或排放,应有效组织雨水的下渗、滞留或再利用。
g. 建筑内外应设置标识系统,材质及色彩满足功能性、可识别性及安全性,不得占用消防车道及疏散通道。主出入口外应设置总平面布置图。
 - 建筑施工场界噪声控制应满足:
a. 砖混结构不超过400t/万m²
b. 现浇混凝土结构不超过300t/万m² c. 装配式建筑不超过200t/万m²
 - 选用的建筑材料应符合以下规定:500km以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的比例应大于60%。



常德市规划建筑设计院有限责任公司

CHANGDE PLANNING AND ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE COMPANY LIMITED

建设单位	常德市鼎城区城址村村委会
项目名称	鼎城区城址村旅游度假区建设项目

项目负责	校 对	模拟方案总平面图 1:1000	设计号	2025-1002
注册师	审 核		图 别	控规
设 计	审 定		图 号	03
			日 期	2025.07

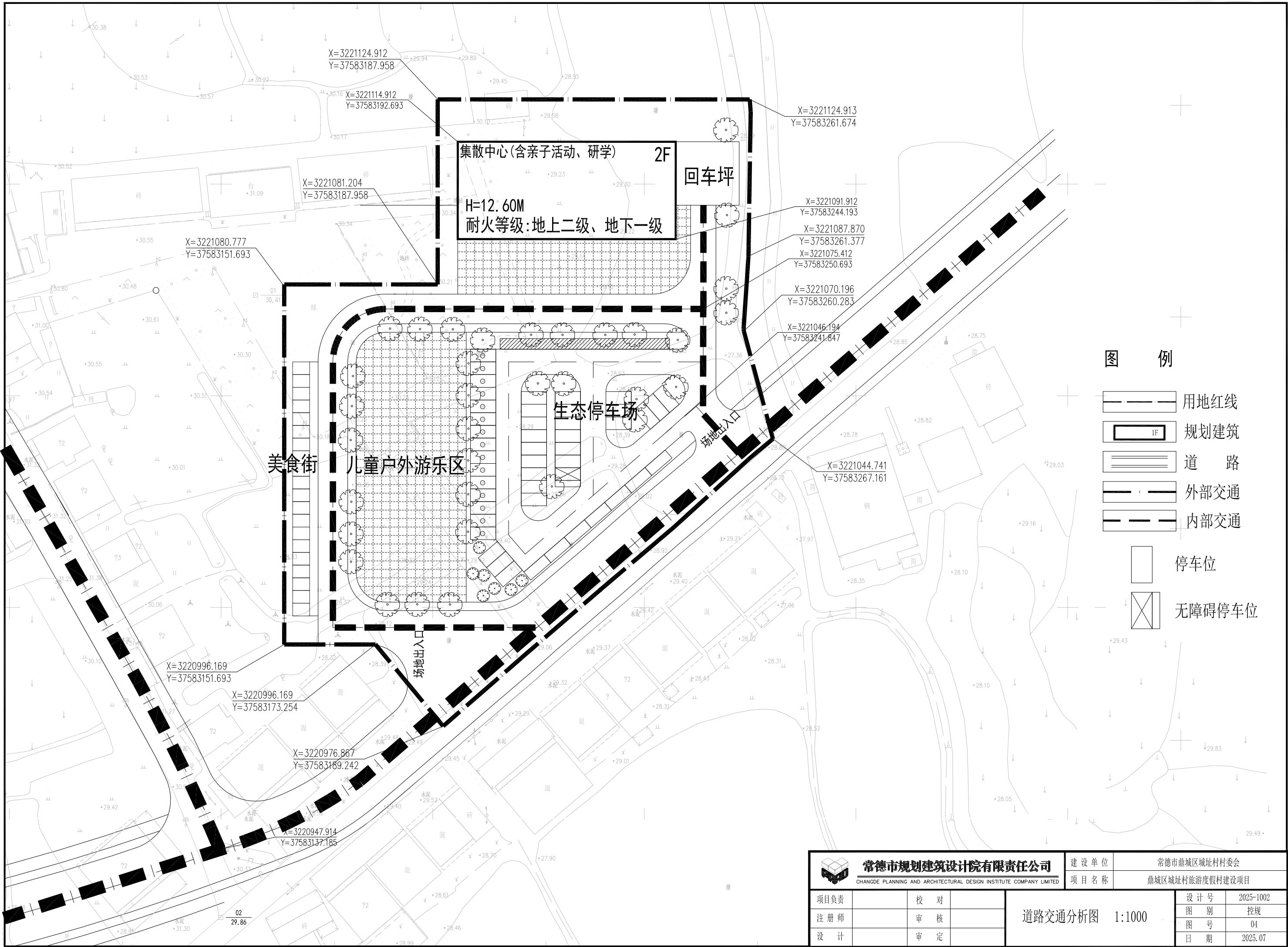


图 例

- 用地红线
- 规划建筑
- 道 路
- 外部交通
- 内部交通
- 停车位
- 无障碍停车位

常德市规划建筑设计院有限责任公司 CHANGDE PLANNING AND ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE COMPANY LIMITED			建设单位	常德市鼎城区城址村村委会	
			项目名称	鼎城区城址村旅游度假区建设项目	
项目负责人		校 对		设计号	2025-1002
注册师		审 核		图 别	控规
设 计		审 定		图 号	04
				日 期	2025.07

道路交通分析图 1:1000

