

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所 地块控制性详细规划

图

则

(成果稿)

委托单位：鼎城区规划和信息事务中心

设计单位：汉宸国际工程设计集团有限公司

二〇二五年七月

项目名称：鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块控制性
详细规划图则

设计单位：汉宸国际工程设计集团有限公司

证书等级：规划甲级

证书编号：自资规甲字 22370561

董 事 长：张晓光

总规划师：黄小兵

项目负责人：康震雷

设计文件专用章：

目 录

第一部分 规划说明书

1、现状概况	1
2、上位规划分析	4
3、设计依据	4
4、模拟方案规划布局	6
5、建筑间距控制	7
6、道路交通规划	8
7、绿地景观规划	10
8、市政设施规划	10
9、消防规划	10
10、竖向规划	10
11、无障碍设计	10
12、模拟方案技术经济指标	11
13、地块控制指标	11
14、相关要求	12

第二部分 规划图纸

- 1、现状图
- 2、控规图则
- 3、模拟方案总平面图
- 4、道路交通分析图
- 5、绿化景观分析图

第三部分 附 件

第一部分 规划说明书

规划说明书

1、现状概况

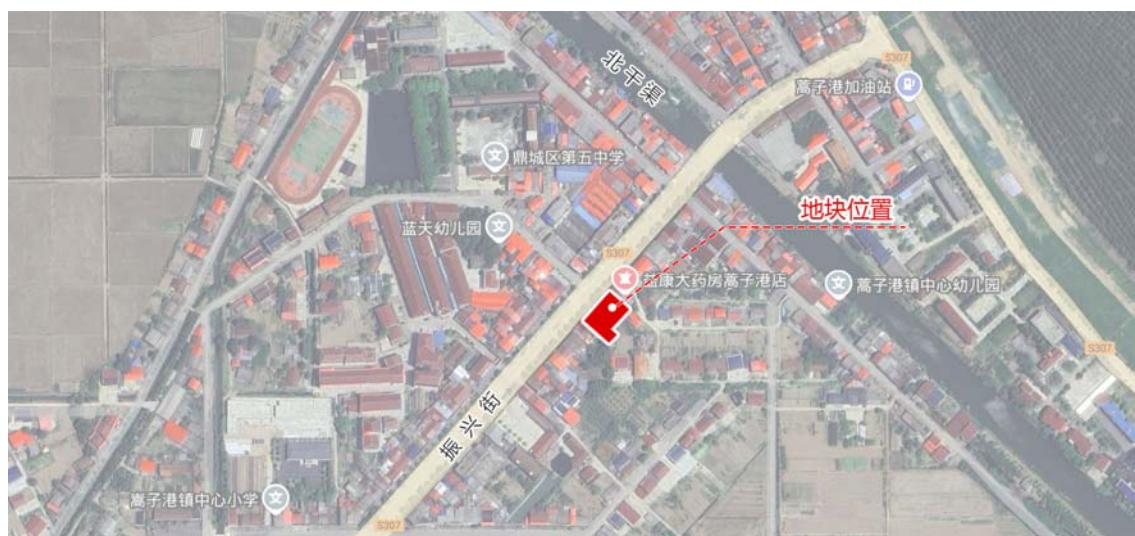
1.1 项目概况

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所（即蒿子港镇市场监督管理所）位于鼎城区蒿子港镇振兴街，现因年久失修，已鉴定为D级危房。为排除该办公楼安全隐患，盘活闲置国土资产，经鼎城区人民政府同意，鼎城区市场监督管理局拟将原蒿子港镇工商行政管理所地块原有危房进行拆除、收储、出让后新建，既可以满足镇市场监督管理所办公需要，同时能弥补社会资本投资回本需求。鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所权属用地面积 919.10 平方米，规划拟保留部分现状公共管理与公共服务用地（用地面积 154.28 平方米），剩余部分用地（用地面积 764.82 平方米）调整为城镇住宅和商业综合用地，用于筹措镇市场监督所新办公楼的建设资金。

1.2 地块区位

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块于鼎城区蒿子港镇振兴街南侧，距蒿子港大桥（北干渠）约 150 米，蒿子港镇中学（原鼎城区五中）振兴街入口对面，地处蒿子港镇区中心地带，周边服务设施完善，交通便利，区位条件十分优越。

该地块北侧道路为省道 307（振兴街），西接西洞庭，东至西湖管理区，是鼎城区东北部最重要的交通干线，也是蒿子港镇最重要的经济发展轴线，人流、车流大，沿线商铺林立，商业氛围极为浓厚，地块开发价值较大。



地块在镇区的位置示意图

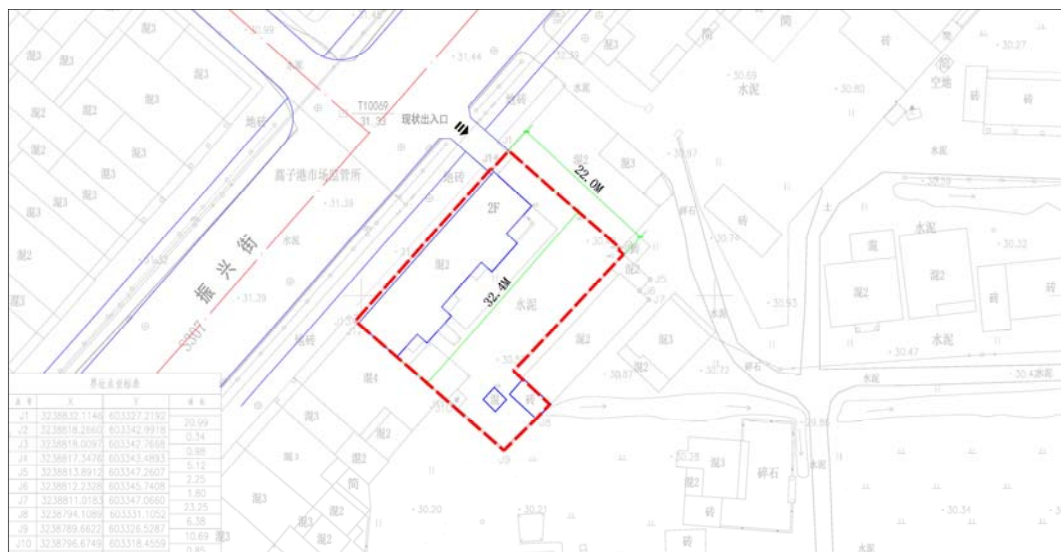
1.3 用地现状情况

该地块形状较为规则，临街面宽约 32 米，进深 22 米，总用地面 764.82 平方米（合 1.15 亩）。地块内现有 1 栋两层砖混结构建筑和部分附属建筑物（如厕所），现已鉴定为 D 级危房。地块内各类现状建筑占地面积约 245 平方米，总建筑面积约 500 平方米。

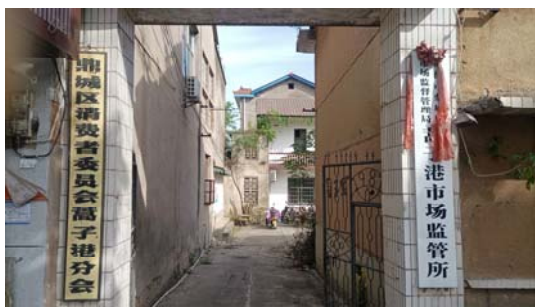
该地块所在区域为蒿子港镇镇区中心地带，地势非常平坦，平均海拔约 35.25 米，略低于北侧临街道路（振兴街）。地块所处区域位于鼎城区城镇开发边界范围内，无地质和洪涝灾害风险，加之周边地块开发比较成熟，供水、供电，排水和燃气等基础设施均较为完善，十分适合开发建设。



地块影像图



地块现状情况示意图



地块现状入口（振兴街）



地块内临街建筑立面



北侧现状建筑



南侧现状建筑



场地内地坪



北侧临街人行道（振兴街）

根据国土第三次调查成果显示，该地块现状权属为国有土地，城镇村属性为镇建设用地（属性代码为202），现状用地性质为公共管理与公共服务用地和居住用地（对应的用地用海分类为机关团体用地和居住用地），周边建设用地性质多为居住用地，具体现状地类情况详见下图。



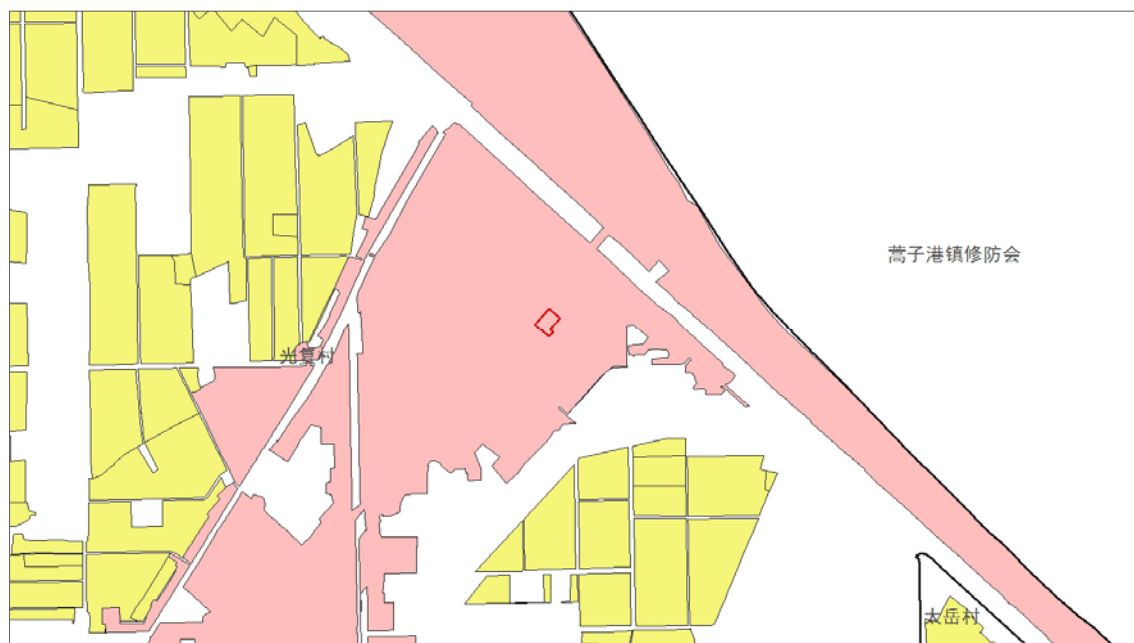
地块现状地类示意图

2、设计依据

- 2.1 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2.2 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）；
- 2.3 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 2.4 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 年版)；
- 2.5 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
- 2.6 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
- 2.7 《住宅项目规范》（GB 55038-2025）；
- 2.8 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-20218）；
- 2.9 《常德市规划管理技术规定》（2018 年版）；
- 2.10 《鼎城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 2.11 《鼎城区蒿子港镇国土空间规划（2021-2035 年）》；
- 2.12 国家及地方的相关政策、技术规范等；
- 2.13 关于该地块的地形图和控规图则申请编制函等。

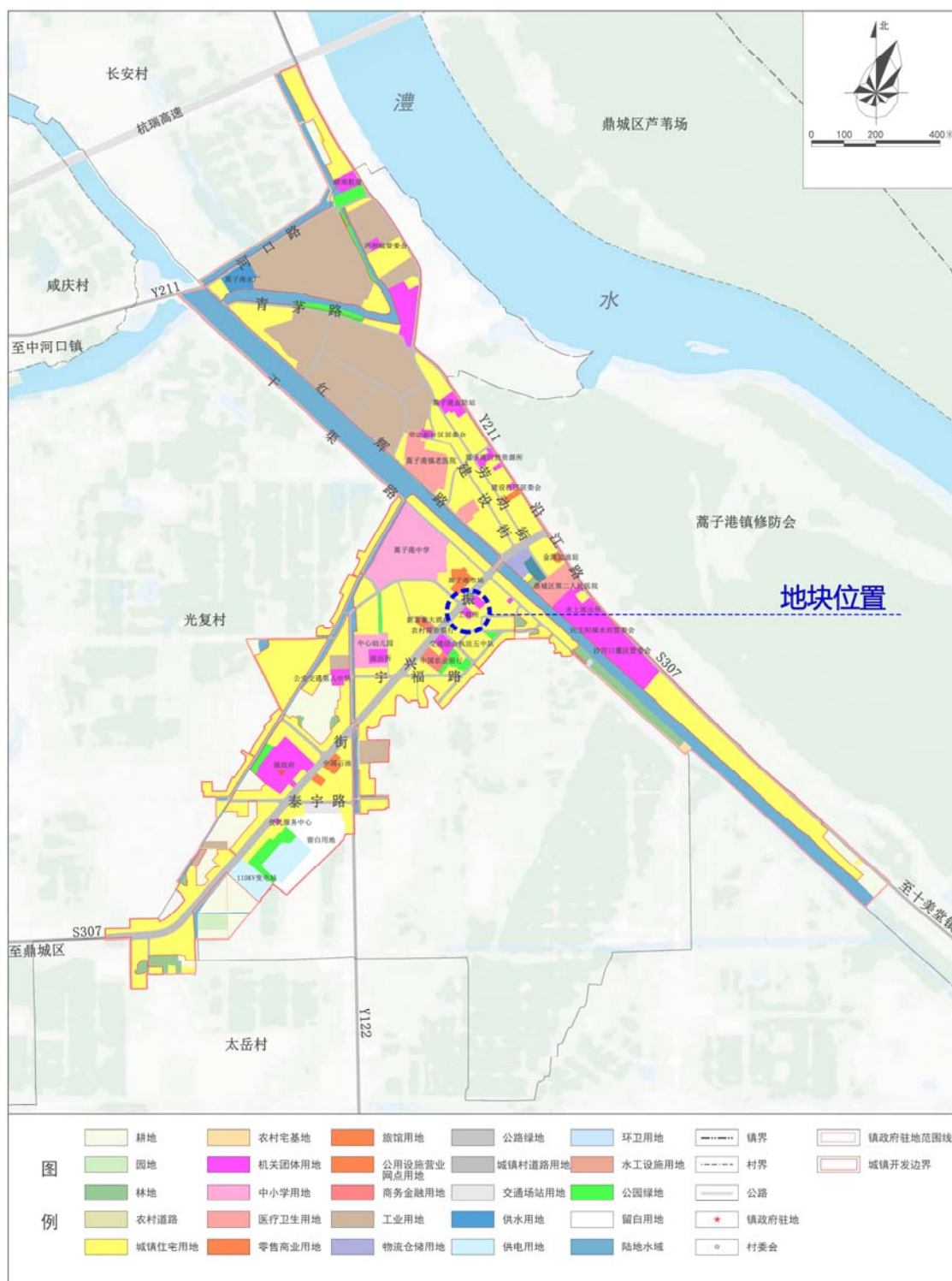
3、上位规划分析

根据《鼎城区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中鼎城区国土空间控制线（“三线”）的划定成果,该地块已纳入鼎城区城镇开发边界范围,不涉及到用永久基本农田和生态保护红线,项目开发建设符合国土空间管制要求。



“三线”套合图（玫瑰红色为城镇开发边界范围、黄色为永久基本农田保护范围、周边无生态保护红线）

根据《鼎城区蒿子港镇国土空间规划（2021—2035 年）》中镇政府驻地国土空间用地布局规划,该地块用地性质为机关团体用地和城镇住宅综合用地。同时根据蒿子港镇政府针对该镇行政管理机构办公场所整合要求,镇工商行政管理所办公场地为原址新建,但用地规模不宜过大,在保证满足其办公场所建设用地规模的前提下,按其需求削减用地规模。为最大限度发挥国有土地经济价值,镇政府拟计划将原址的东南侧预留为办公场所建设用地,临街部分用地调整为城镇住宅和商业综合用地。



地块在镇区的位置（镇政府驻地国土空间用地规划图）



地块规划用地性质（镇政府驻地国土空间用地规划图）

4、模拟方案规划布局

4.1 规划指导思想

为贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持以人民为中心和生态文明建设的发展思想，坚持生态优先、绿色发展的新发展理念，贯彻“一优三高”理念，城乡建设活动必须按照“促进生态空间山清水秀、生活空间适度宜居、生产空间集约高效”的总体要求，以“集约节约用地、生态保护优先、绿色高效发展”为指导思想，规划既保证存量建设用地有效利用，助推盘活国有资产，又要坚持绿色发展、适度开发的原则，为城镇社会经济发展提供空间保障。

结合地块内拟建项目使用功能，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，该地块用地性质确定为城镇住宅和商业综合用地（0701/0901），主要用途为商住楼建设用地。规划严格贯彻生态文明思想和新发展理念，并以“尊重现状、因地制宜；盘活存量、集约高效；空间合理、环境舒适”为指导思想，合理确定用地开发强度和建筑空间布局。模拟方案中规划设计贯彻以下理念：

(1) 尊重现状，因地制宜，就势布局

充分考虑用地现状、用地需求和周边建设环境，合理控制建筑间距、红线退让、采用适宜的建筑高度和建筑风格，做到与周边环境高度统一。

(2) 建筑空间布局形式服务于功能

充分考虑用地建设需求，在有限的空间内，合理布局建筑空间，以达到建筑空间布置与实际功能需求相统一。

(3) 以人为本、实用好用

从镇区发展建设实际出发，充分利用存量建设用地资源，使建设用地使用效率达到最大化；通过合理的空间规划布局，有效利用周边各类设施，塑造一个布局合理、用地经济、经营方便、环境优美的宜居宜业空间。

4.2. 规划布局

根据对该地块用地性质、用地规模和周边环境现状分析，地块内规划建筑宜采用独栋塔式多层住宅建筑，建筑形式采用现代风格，以体现时代特征为主，从功能出发，强调外观的明快、简洁，以保持振兴街的临街景观的整体性。

建筑退让在严格执行建筑防火规范和施工要求的前提下，新建建筑尽可能与周边建筑保持一致。规划建筑高度宜控制在 24 米以内，建筑层数不超过 7 层，其中一、二层为商业门面（一层局部为室内停车），三层以上为住宅。规划新建建筑的裙房建筑参照其临街周边建筑的退距现状来预留建筑退让距离，并预留人车疏散空间，并形成整齐连续、尺度合适、功能合理的临街步行空间。建筑正立面形式与周边建筑形式相协调，注重临街景观的塑造，形成良好的街道景观。

5、建筑间距控制

建筑间距应满足采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生、空间景观和建筑保护等方面的要求，并同时符合日照分析要求及《常德市规划管理技术规定》中第 3.2 至 3.12 条的规定。地块模拟方案建筑防火间距控制以及邻道路的退让距离应满足下表中规定：

民用建筑之间的防火间距控制表

单位：米

名称	高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
	一、二级	一、二级	三级	四级

名称		高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
		一、二级	一、二级	三级	四级
高层民用建筑	一、二级	13	9	11	14
	一、二级	9	6	7	9
裙房和其他民用建筑	三级	11	7	8	10
	四级	14	9	10	12

注：相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级，相邻较低一面外墙为防火墙且屋顶无天窗，屋顶的耐火极限不低于 1.0 时，其防火间距不应小于 3.5 米；对于高层建筑，不应小于 4.0m。

临街建筑退让道路红线距离一览表

单位：米

建筑类型	退让振兴街道路红线距离
民用建筑（非高层）	不小于 5.0

注：本次地块临街建筑退让道路红线距离拟参照《湖南省城乡规划技术管理规定》（试行）中第二十六条建筑物（H≤24 米，平行道路红线布置方式）后退城市规划道路红线最小距离为 5 米。

6、道路交通规划

6.1 道路交通组织

由于地块面积较小，地块内建筑仅能布置 1 栋塔式商住楼，根据建筑临街布局情况，地块机动车出入口有且仅能与北侧的振兴街相连。

停车位配建方面，考虑到地块使用面积狭小，建筑基地占比较大，导致空地率较小，为满足机动车位配建要求，该地块内的配建停车位拟采用室内停车和地面停车位相结合，并借用地块北侧临街的部分路内停车位，以此满足停车需求。



地块临街路内停车位（振兴街）

6.2 停车位配建

地块内建筑物停车位配建标准参照《常德市规划管理技术规定》相关要求执行。本地块模拟方案中考虑到地块面积和周边建筑环境实际情况，地块内的停车位就近集中设置在底层室内停车库和地面停车位，共计 10 个。地块内建筑物按 0.6 个/100 平方米建筑面积配建机动车停车位，本次模拟方案共设置 15 个机动车停车位，其中地块内停车位 10 个，临街路内停车位 5 个。

7、绿地景观规划

地块内绿化景观本着“美观、实用、生态”的原则，以点状绿化为主，并沿围墙和内部道路种植乔木，多采用乡土植物和景观性植被。方案结合地块内空置场地和屋顶空间，布置以草本植物为主的屋顶花园，并利用建筑立面布置垂直绿化，增加地块绿量，提高地块绿化覆盖率。内部绿化景观以草坪为主，灌木为辅，乔木、灌木和草坪相互结合，有序搭配，为住户提供舒适的居住环境。

8、消防规划

由于地块面积较小，无法布置内部环形道路。模拟方案中地块主要借助城镇道路（振兴街）作为消防通道来满足消防扑救需求。

9、市政设施规划

9.1 给水：地块内用水主要生活用水、清洁用水以及消防用水，水源来自镇区市政给水管网，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749—2022）相关要求。

9.2 排水：地块内采用雨、污分流制。雨水经内部管网收集直接排放至镇区雨水管网；污水经内部管网收集后接入镇区污水管网，统一收集，集中处理。

9.3 供电：地块内电源由蒿子港镇当地国家电网提供，供电采用 220V 和 380V 外接电源。

10、竖向规划

10.1. 本地块采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年国家高程系。

10.2. 地块内现状标高为 30.42—30.55 米之间，振兴街相邻路段人行道标高为 31.42。场地设计标高应结合实际情况进行平整和抬升，规划地坪标高比周边道路高 0.15—0.30 米不等，规划地坪标高不低于 31.57 米；场地内建筑底层标高比场地地坪标高 0.15 米。

10.3 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、燃气管道、电力、电讯等地下管线从振兴街引入。

11、无障碍设计

根据国家相关技术规范在道路人行道设置缘石坡道，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 1.5 米，并设置不小于 1.5 米×1.5 米的轮椅通行平台。

12、模拟方案技术经济指标

地块模拟方案主要技术经济指标表

序号	名称		单位	数量	备注
1	总用地面积		m ²	764.82	合 1.15 亩
2	总建筑面积		m ²	2421	
	其中	住宅建筑面积	m ²	1575	计 容
		商业建筑面积	m ²	712	计 容
		室内停车库面积	m ²	134	计 容
3	计容总建筑面积		m ²	2421	
4	建筑占地面积		m ²	423	
5	建筑密度		%	55.31	
6	容积率		—	3.17	
7	绿地率		%	10.0	含屋顶绿化
8	户 数		户	20	

序号	名称	单位	数量	备注
9	停车位	个	15	含临街路内 5 个

13、地块控制指标

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块规划用地面积 764.82 平方米（合 1.15 亩），规划用地性质为城镇住宅和商业综合用地（0701/0901），其中商业建筑面积小于或等于 734 平方米。

地块主要控制指标：容积率 1.5—3.2，建筑密度 $\leq$ 56%，绿地率 $\geq$ 10%，建筑限高为 24 米，住宅和商业建筑配建停车位均按 0.6 车位/100 平方米建筑面积配建。

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块控制指标表

地块名称	地块性质	总用地面积 (m ²)	容积率	计容总建筑面积 (m ²)	建筑密度	绿地率	建筑限高 (m)	商业建筑面积 (m ²)	停车泊位配建要求
鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块	城镇住宅和商业综合用地 (0701/0901)	764.82	≥ 1.5 ≤ 3.2	≥ 1147 ≤ 2447	$\leq 56\%$	$\geq 10\%$	24	≤ 734	住宅和商业建筑均按 0.6 车位/100 m ² 建筑面积配建

14、相关要求

14.1 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。

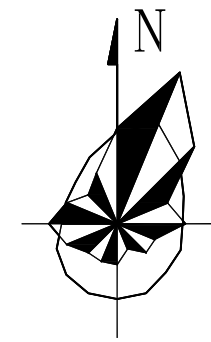
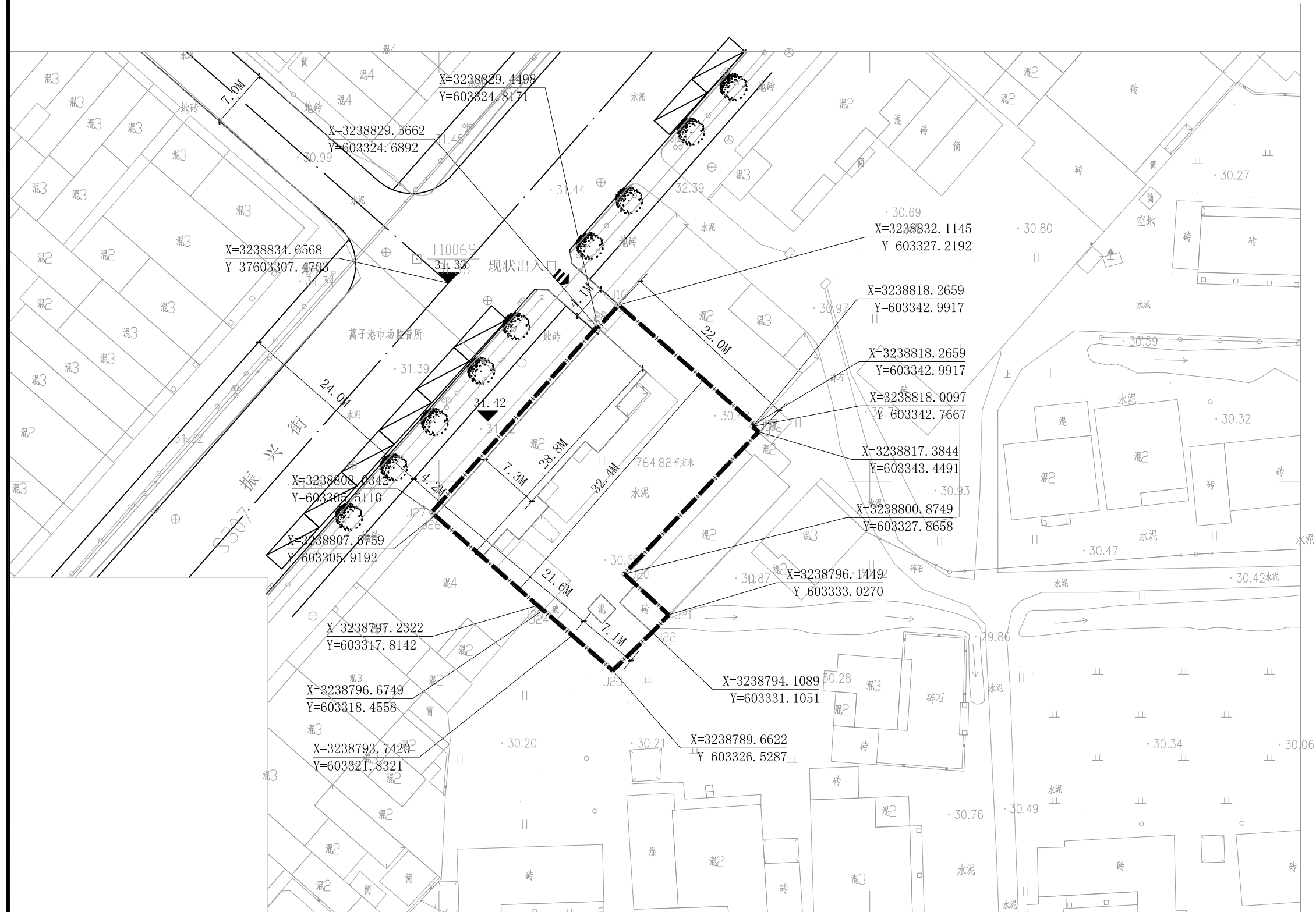
14.2 地块内建筑物配建停车位按照不低于 30%的车位比例建设充电设施。

14.3 该地块控规图则批后成果需纳入鼎城区国土空间规划“一张图”。

14.4 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

蒿子港镇工商行政管理所
3238.762-603.256



0 5 10 25m

图 例

6		现状建筑		现状行道树
		现状道路		现状停车位
		现状出入口		用地界线

26

2000 国家大地坐标系
1985 国家高程基准, 等高距为 1 米
2017 年版图示
2025 年 3 月数字化制图



汉宸国际工程设计集团有限公司
Hanchen International Engineering Design Group Co., Ltd.

委托单位

鼎城区规划和信息事务中心

项 目	
-----	--

鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块

设计

康震部

校对

梁志城

注册师

康震部

审核

项目负责人

康震

审定

— 10 —

现状图 1:500

设计阶段

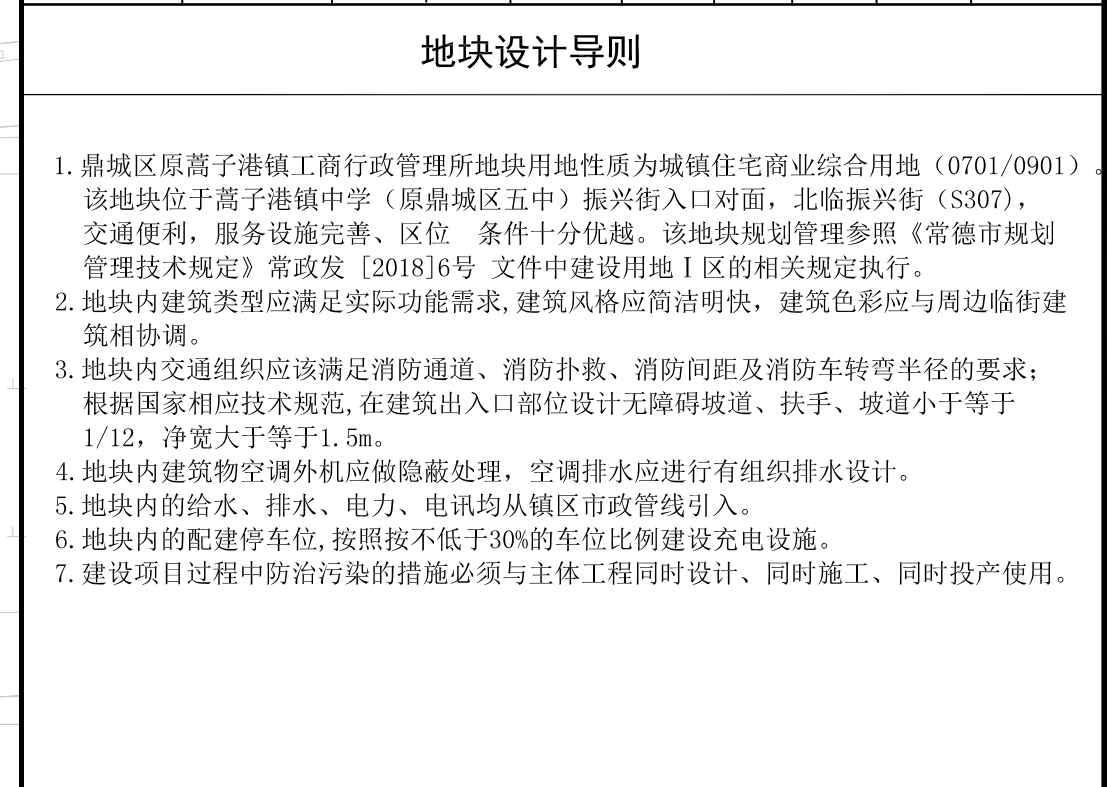
控制图则

图	号
---	---

01

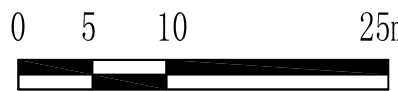
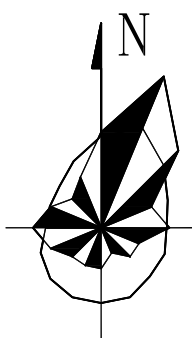
日期

2025.07



 Hanchen International Engineering Design Group Co., Ltd. 汉宸国际工程设计集团有限公司				委托单位 鼎城区规划和信息事务中心		
				工程名称 鼎城区原篱子港镇工商行政管理所地块		
设计	康震磊	校对	梁思扬	控制图则 1:500	设计阶段	控规图则
注册师	康震磊	审核	———		图 号	02
项目负责人	康震磊	审定	———		日 期	2025.07

蒿子港镇工商管理所
3238.762-603.256



主要技术经济指标

序号	项 目	单位	数 值	备 注
1	总用地面积	m ²	764.82	约合1.15亩
2	总建筑面积	m ²	2421	
其中	住宅面积	m ²	1575	计 容
	商业面积	m ²	712	计 容
	停车库面积	m ²	134	计 容
3	计容总建筑面积	m ²	2421	
4	建筑占地面积	m ²	423	
5	建筑密度	%	55.31	
6	容积率		3.17	
7	绿地率	%	10.0	含屋顶绿化
8	总户数	户	20	
9	停车位	个	15	含临街路内5个

图 例

	规划建筑		行道树
	规划道路		停车位
	小区出入口		用地界线
	建筑出入口		

该建筑耐火等级:二级,此墙为防火墙,
屋面无天窗,屋顶的耐火极限不低于1.0h

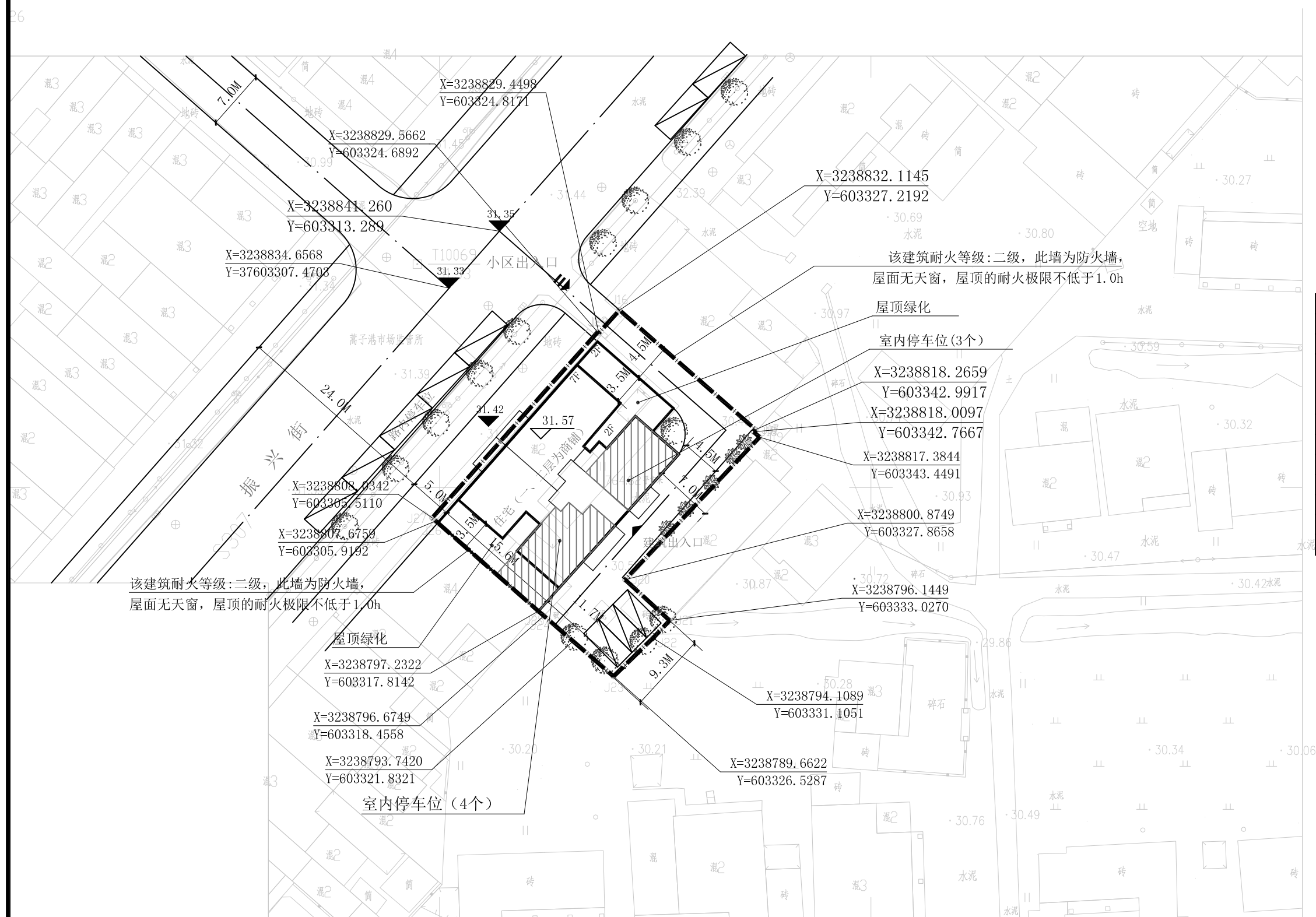
该建筑耐火等级:二级,此墙为防火墙,
屋面无天窗,屋顶的耐火极限不低于1.0h

屋顶绿化

室内停车位(3个)

屋顶绿化

室内停车位(4个)



2000 国家大地坐标系
1985 国家高程基准,等高距为1米
2017 年版图示
2025 年3 月数字化制图

 汉宸国际工程设计集团有限公司 Hanchen International Engineering Design Group Co., Ltd.				委托单位	鼎城区规划和信息事务中心			
				项 目	鼎城区原蒿子港镇工商管理所地块			
设 计	廖震磊	校 对	梁志伟	模拟方案总平面图1:500			设计阶段	控制图则
注册师	廖震磊	审 核	梁志伟				图 号	03
项目负责人	廖震磊	审 定	梁志伟				日 期	2025.07

蒿子港镇工商管理所
3238.762-603.256

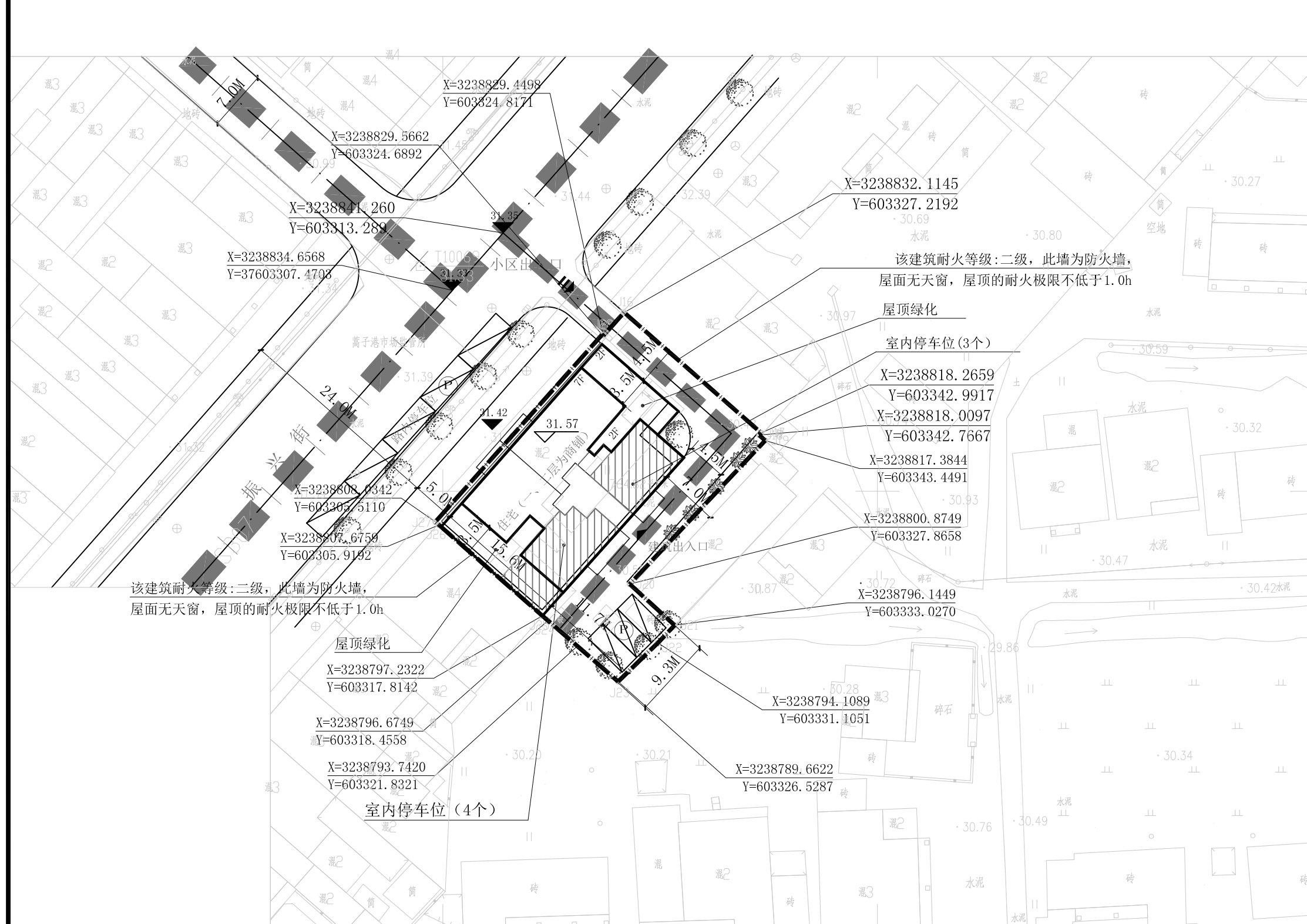
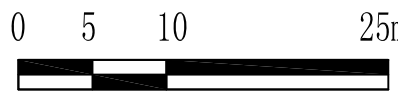
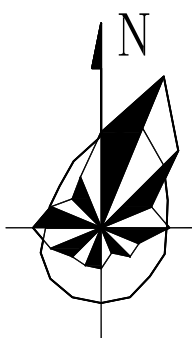
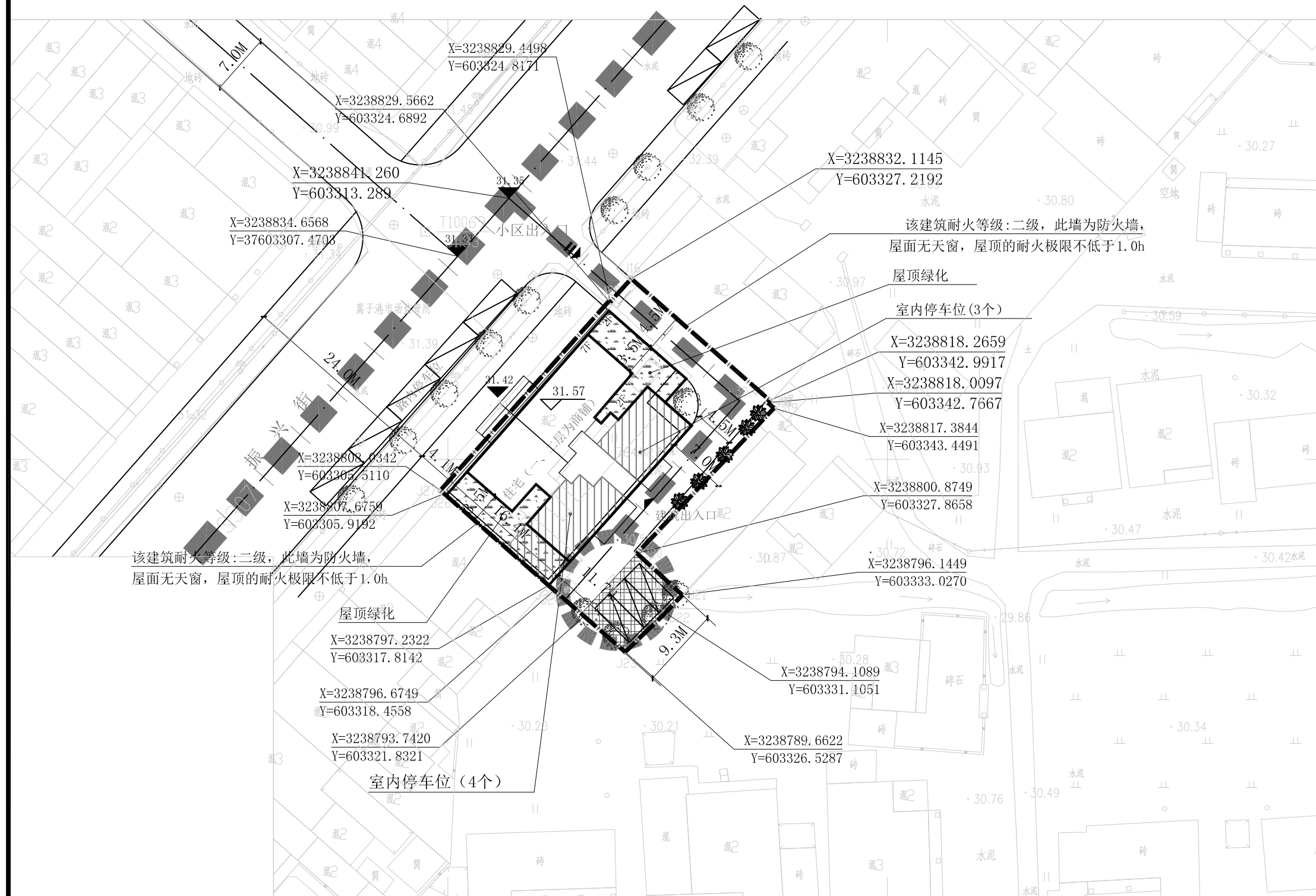


图 例

	外部车行道		小区出入口
	内部车行道		建筑出入口
	用地界线		停车位

26
2000 国家大地坐标系
1985 国家高程基准, 等高距为1米
2017 年版图示
2025年3月数字化制图

 汉宸国际工程设计集团有限公司 Hanchen International Engineering Design Group Co., Ltd.				委托单位	鼎城区规划和信息事务中心	
				项 目	鼎城区原蒿子港镇工商管理所地块	
设计	廖震磊	校对	梁志伟	道路交通分析图 1:500	设计阶段	控制图则
注册师	廖震磊	审核	梁志伟		图 号	04
项目负责人	廖震磊	审定	梁志伟		日 期	2025.07



	景观节点		草坪(屋顶)
	景观轴线		植草砖
	行道树		用地界线

委托单位	鼎城区规划和信息事务中心
项 目	鼎城区原蒿子港镇工商行政管理所地块

设计	康震磊	校对	梁忠振
注册师	康震磊	审核	——
项目负责人	康震磊	审定	——

绿化景观分析图 1:500

设计阶段	控制图则
图 号	05
日 期	2025.07

第三部分 附 件

常德市鼎城区蒿子港镇人民政府文件

鼎蒿政请〔2025〕32号

签发人：何艳华

常德市鼎城区蒿子港镇人民政府 关于出具鼎城区蒿子港镇工商茗苑建设项目 选址意见及用地意见的函

鼎城区人民政府：

为切实解决蒿子港镇市场监督管理所（原工商所）办公楼过于陈旧，存在安全隐患的问题。现拟拆除旧办公楼，将该地块出让后新建一栋商住两用商品房。该建设项目位于鼎城区蒿子港镇振兴街社区，规范使用占地面积后，该建设内容主要为1栋商住两用商品房等土建工程的建设，同时包括建筑周边道路及场地硬化、排水及消防等配套设施的建设。该项目投资估算总额约280万元。现恳请区政府对项目出具选址意见及用地意见。

专致此函，请予支持。

该项目符合国土空间规划
2025.5.16

该项目符合国土空间规划
2025.5.16

(此页无正文)

常德市鼎城区蒿子港镇人民政府

2025年5月14日



常德市鼎城区市场监督管理局

关于鼎城区蒿子港镇市场监督管理 所用地处置方案的说明

鼎城区自然资源局：

常德市鼎城区蒿子港镇市场监督管理所位于鼎城区蒿子港镇振兴街，总用地面积约 919 平方米，现因年外失修已鉴定为 D 级危房，对工作人员安全造成严重影响，经由局党组研究并报请区政府同意，拟该地块 764.82 平方米引进社会资本对该地块原有危房进行拆除、收储、出让后进行新建。相关规定依法依规接程序办理。现向贵局申请给予空间规划的请求。

特此说明。

常德市鼎城区市场监督管理局

2025 年 7 月 5 日



请向资局按程序办理。李记 7.11

常德市鼎城区市场监督管理局

关于编制地块控制详细规划图则的请示

鼎城区人民政府：

常德市鼎城区蒿子港镇市场监督管理所新建项目位于鼎城区蒿子港镇振兴街，总用地面积约 764.82 m²。现因年久失修已鉴定为 D 级危房，对工作人员安全造成严重影响，经由局党组研究，引进社会资本对该地块原有危房进行拆除、收储、出让后进行新建。可以满足镇市场监督管理所办公需要，同时能弥补社会资本投资回本需求。项目资金筹措及项目建设等由土地摘拍获得公司进行项目管理，相关规定依法依规接程序办理。为解决项目地块技术经济指标问题，满足用地报批相关要求，现申请编制控制性详细规划图则。

专此请示，恳请批示。

常德市鼎城区市场监督管理局

2025 年 7 月 7 日



《原蒿子港镇工商管理所地块控制性详细规划》部门评审意见

无异议

评审部门：

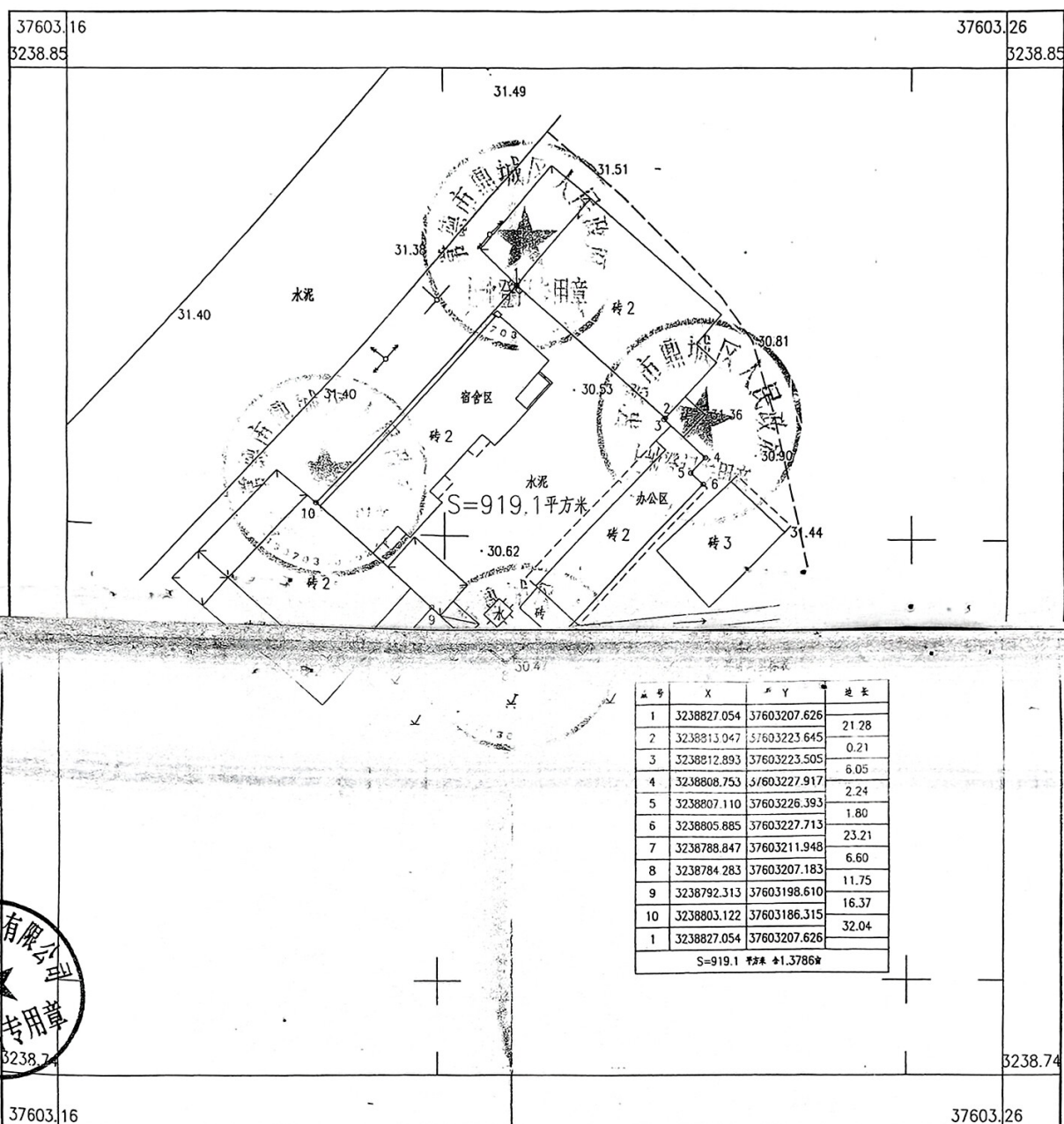
日期：



2025.7.24

蒿子港镇工商行政管理所

3238.74-37603.16



2010年11月数字化制图。
1980西安坐标系。
1985国家高程基准,等高距为1米。
1996年版图式。

1:500

测量员: 雷 英
绘图员: 雷 祥
检查员: 占世茂

