

# 沅明建材地块控制性详细规划

图

则

中佰工程设计集团有限公司

二〇二五年六月



# 城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：皖自资规乙字 22340022

证书等级：乙级

单位名称：中佰工程设计集团有限公司

承担业务范围：  
(一) 镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；  
(二) 镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；  
(三) 详细规划的编制；  
(四) 乡、村庄规划的编制；  
(五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91340104MA2UQXRM1E

发证机关

有效期限：自 2022 年 12 月 19 日至 2027 年 12 月 19 日

2022 年 12 月 19 日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：沅明建材地块控制性详细规划图则

设计单位：中佰工程设计集团有限公司

城乡规划设计证书等级：乙级

城乡规划证书编号：皖自资规乙字 22340022

董事长：简 飞（高级工程师）

总规划师：陈添喜（高级规划师 国家注册规划师）

设计文件专用章：

项目负责人：田宝玉

# 目 录

## 第一部分 规划说明书

1、地块现状概况 .....	1
2、设计依据 .....	1
3、方案指导思想与规划布局 .....	2
4、建筑间距控制 .....	2
5、道路交通与停车位配建 .....	3
6、绿地系统与环境景观规划 .....	3
7、消防规划 .....	3
8、竖向规划 .....	3
9、模拟方案主要技术经济指标 .....	4
10、地块控制指标 .....	4
11、建筑节能设计 .....	5
12、相关要求 .....	5

## 第二部分 规划图纸

- 1、现状图
- 2、地块控制指标图则
- 3、模拟方案总平面图
- 4、道路交通示意图
- 5、绿化景观示意图

## 第三部分 附件

# 第一部分 规划说明书

# 规划说明书

## 1、地块现状概况

鼎城区沅明建材地块位于常德市鼎城区牛鼻滩镇芷湾村一组，J44 县道以南，沅江北岸。地块位于鼎城区中部，常德市中心城区以东（距离中心城区约 9km），牛鼻滩镇镇区以西（距镇区约 5.4km）。地块总用地面积为 6575.00 平方米（约 9.86 亩），现状地类主要为林地（4128.4 平方米）和采矿用地（2446.6 平方米），该用地不属于常德市城镇建设用地范围内，拟办理农转用为村庄建设用地（工业用地），主要用于水泥制品和砼结构构件的生产制造，参照《湖南省建设用地指标（2021 年版）》非金属矿物制品项目建设用地指标进行图则编制。

地块周边 J44 县道已建成自来水供水、电力和通讯系统，雨水主要靠道路两侧已建成的明渠自然排放，暂未建设污水排放系统，污水主要靠建设四格化粪池生态处理后溢流排放。

## 2、设计依据

- 2.1. 《中华人民共和国城乡规划法》
- 2.2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 2.3. 《城市规划编制办法》
- 2.4. 《常德市总体规划（2021-2035）》
- 2.5. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）
- 2.6. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）
- 2.7. 《工业项目建设用地控制指标》2023 年版
- 2.8. 《湖南省建设用地指标（2021 年版）》
- 2.9. 《常德市物业管理办法》常政办发〔2011〕19 号文件
- 2.10. 《常德市绿色建筑行动实施方案》常政办发〔2015〕18 号文件
- 2.11. 《鼎城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 2.12. 《牛鼻滩镇国土空间规划（2021-2035 年）》
- 2.13. 国家及地方的相关政策、技术规范等

### 3、方案指导思想与规划布局

#### 3.1. 方案指导思想

该项目用地性质为工业用地，地块内部地势平坦，建设条件较好。规划建设一个混凝土搅拌站，本次设计主导原则为“因地制宜，明确功能分区，协调好内外交通，合理组织内部交通”。围绕建筑使用要求、生产工艺流程以及周边环境要求进行建筑布局和交通组织。

#### 3.2. 规划布局

该地块南侧为村内村组路，故在规划布局时充分考虑相关技术要求并依据相关技术规范布局。

#### 3.3. 规范标准

在规划设计时建筑集中布置在地块北部，为混凝土生产区，包含厂房（含一条混凝土生产线）、商品混凝土搅拌楼和沙石堆场，厂房基底面积为 2000 m<sup>2</sup>，折合计容建筑面积为 4000 m<sup>2</sup>；商品混凝土搅拌楼基底面积为 500 m<sup>2</sup>，折合计容建筑面积为 1000 m<sup>2</sup>（单层建筑高度超过 8 米，则建筑面积按 2 倍计入容积率）。南面为办公区设置 1 栋 2 层的办公楼，总建筑面积为 600 m<sup>2</sup>。项目地块设置一处机动车出入口，位于地块西南侧村组道路上。

### 4、建筑间距控制

模拟方案建筑间距控制参照《常德市规划管理技术规定》（2018 年 6 月）的相关要求，应满足下表规定。

临道路建筑退让道路红线距离一览表

项目位置	建筑高度	村道
II 区	H < 24 米	5.0
	24 米 ≤ H ≤ 50 米	10.0

## 5、道路交通与停车位配建

根据地块外部交通条件和内部主要车流方向要求，将地块出入口设置在村内村组道路上，确保厂区工作人员以及其他车辆的通行流畅，对外出入口由 10 米宽的道路连接，由于生产流程的特殊性，道路（生产区）全部采用硬质地面，以保证混凝土搅拌车的通行流畅，场地东面设置停车绿化，既能确保道路通行顺畅，高效便捷，又能满足消防要求。

地块内的停车形式均为地面停车，采用林荫式停车方式。混凝土搅拌车集中停放在车间东南面，临近地块出入口，车位尺寸为 3.5m×9m，标准车位主要集中在办公楼南侧，停车位尺寸为 2.5m×5.5m。停车位的配置标准按 0.2/100 m<sup>2</sup>建筑面积配置，混凝土搅拌车车位按机动车换算系数 2.0 来换算。根据本方案地块各类建筑面积总量，共配置 16 个标准停车位，其中标准停车位 6 个，混凝土搅拌车位 10 个。

## 6、绿地系统与景观规划

整个地块的绿化景观本着“以人为本”的原则，景观设计力求为厂区工作人员提供舒适的生产、生活环境。植物多采用乡土植物，植物配置以乔木为主，灌木为辅，沿地块周边形成环绕状绿化。

## 7、消防规划

项目地块内部均为硬化场地，道路幅宽度平均为 9 米，道路转弯半径不小于 9m，消防车道上空 4m 以下范围内不应有障碍物。

## 8、竖向规划

8.1. 本地块采用 CGCS2000 坐标系和 1985 国家高程基准。

8.2. 竖向规划结合地块现状并参照测绘地形图高程，场地设计标高结合实际情况对场地进行整平，场地标高应比周边道路最低路段高程高 0.2m 以上。

8.3. 场地内工程管线要采用适宜的埋设深度，项目地块的给水、排水、燃气管道、电力、电讯等地下管线均由 J44 县道引入，沿村组道路接入项目地块内部。

## 9、模拟方案主要技术经济指标

项目		单位	模拟方案指标	图则控制指标	
规划用地面积		m <sup>2</sup>	6575.00	6575.00	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	5600	5600.00	
其中	计容建筑面积		m <sup>2</sup>	5600	≥5260 ≤8547.5
	其中	厂房	m <sup>2</sup>	4000	单层建筑高度超过8m，建筑面积按两倍计容。
		商品混凝土搅拌楼	m <sup>2</sup>	1000	
		办公楼	m <sup>2</sup>	600	办公及生活服务设施用地面积不得超过净用地面积 7%
容积率			0.85	0.8-1.5	
建筑系数			46.02	≥40%	
绿地率			13.87	≤15%	
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	2800	——	
停车位		个	16	按 0.2 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积配置。	
其中	混凝土搅拌车停车位	个	10		
中	机动车停车位	个	6		

## 10、地块控制指标

鼎城区沅明建材地块位于常德市鼎城区牛鼻滩镇芷湾村一组，规划用地面积 6575.00 平方米（约 9.86 亩）。主要地块控制指标：用地性质为工业用地（1001），容积率 0.8-1.5，建筑系数≥40%，绿地率≤15%，建筑限高为 30 米。停车泊位按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置。

## 11、建筑节能设计

### 11.1、设计依据

- ①《民用建筑热工设计规范》GB50176-93
- ②《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ134-2001
- ③《公共建筑节能设计标准》GB50189-2005
- ④《建筑设计防火规范》GB50016-2006

### 11.2、节能措施

#### ①总体设计方面

- a. 良好的朝向，建筑单体尽量设计为南北向；
- b. 与周围建筑间距符合建筑空间管理规定要求；
- c. 良好的自然通风，整栋建筑自然通风顺畅，力避“风影区”；
- d. 立体绿化系统——采用地面绿化、底层架空，提高绿化率，起到遮阳、降温、导风的作用，有利于节能。

#### ②单体设计方面

- a. 建筑单体设计时力求缩小体形系数；
- b. 组织良好的穿套风，有利于夏季降温，降低空调能耗；
- c. 合适的窗墙比，符合节能标准规定的要求；
- d. 围护结构采取保温隔热措施，其热工性能符合节能标准要求。

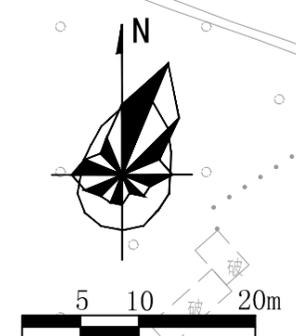
## 12、相关要求

12.1 该地块内严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所、商店（场）和培训中心等非生产性配套设施；

12.2 该地块用地范围内，企业行政办公和生活服务设施用地面积不得超过净用地面积的 7%，且建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的 15%；

12.3 该项目地块应满足“环保三同时”要求，防治环境污染和生态破坏的设施，需同时设计、同时施工、同时投产使用。

## 第二部分 规划图纸

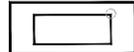
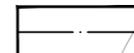


**沅明建材地块 1001**  
 用地面积：6575.00平方米，（9.86亩）

地块用地界线

牛鼻滩镇芷湾村1组

图例

-  现有建筑
-  用地界线
-  现状道路
-  道路中心线

X=3210007.173  
Y=37578354.563

X=3210050.040  
Y=37578404.815

X=3210001.004  
Y=37578454.741

X=3209996.015  
Y=37578365.957

X=3209975.134  
Y=37578341.493

X=3209932.472  
Y=37578377.632

中佰工程设计集团有限公司

委托单位	沅明建材地块控制性详细规划图则
项目	沅明建材地块控制性详细规划图则

设计	田坤	审核	陈添喜
项目负责人	田坤	注册师	陈添喜
校对	田坤	审定	陈添喜

现状图 1:1000

设计阶段	控规图则
设计号	
图号	01
日期	2025.06

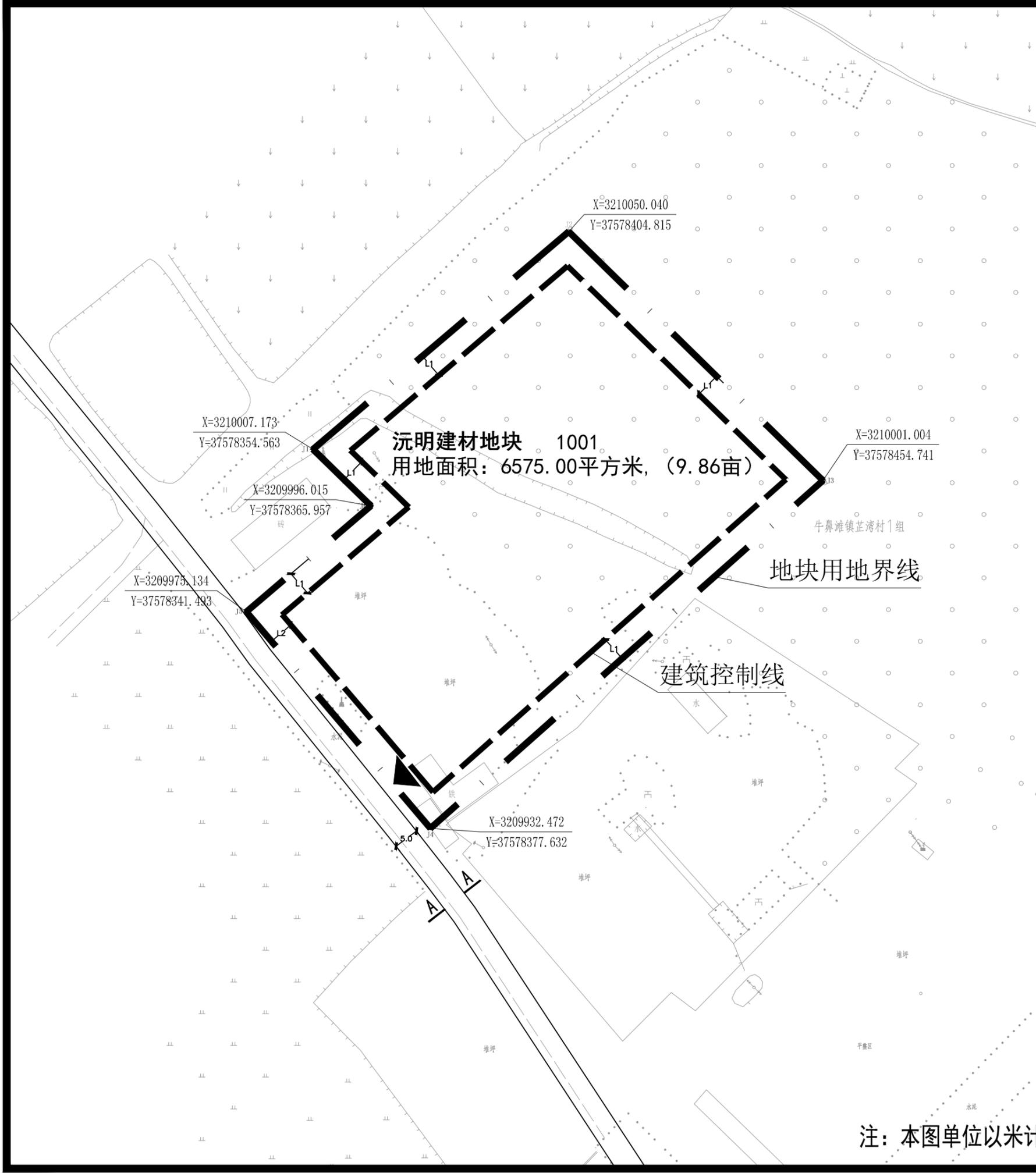


图 例

	地块名称
	规划道路
	建筑后退红线
	禁止机动车开口地段
	机动车出入口方位
	道路控制点坐标、标高
	用地界线

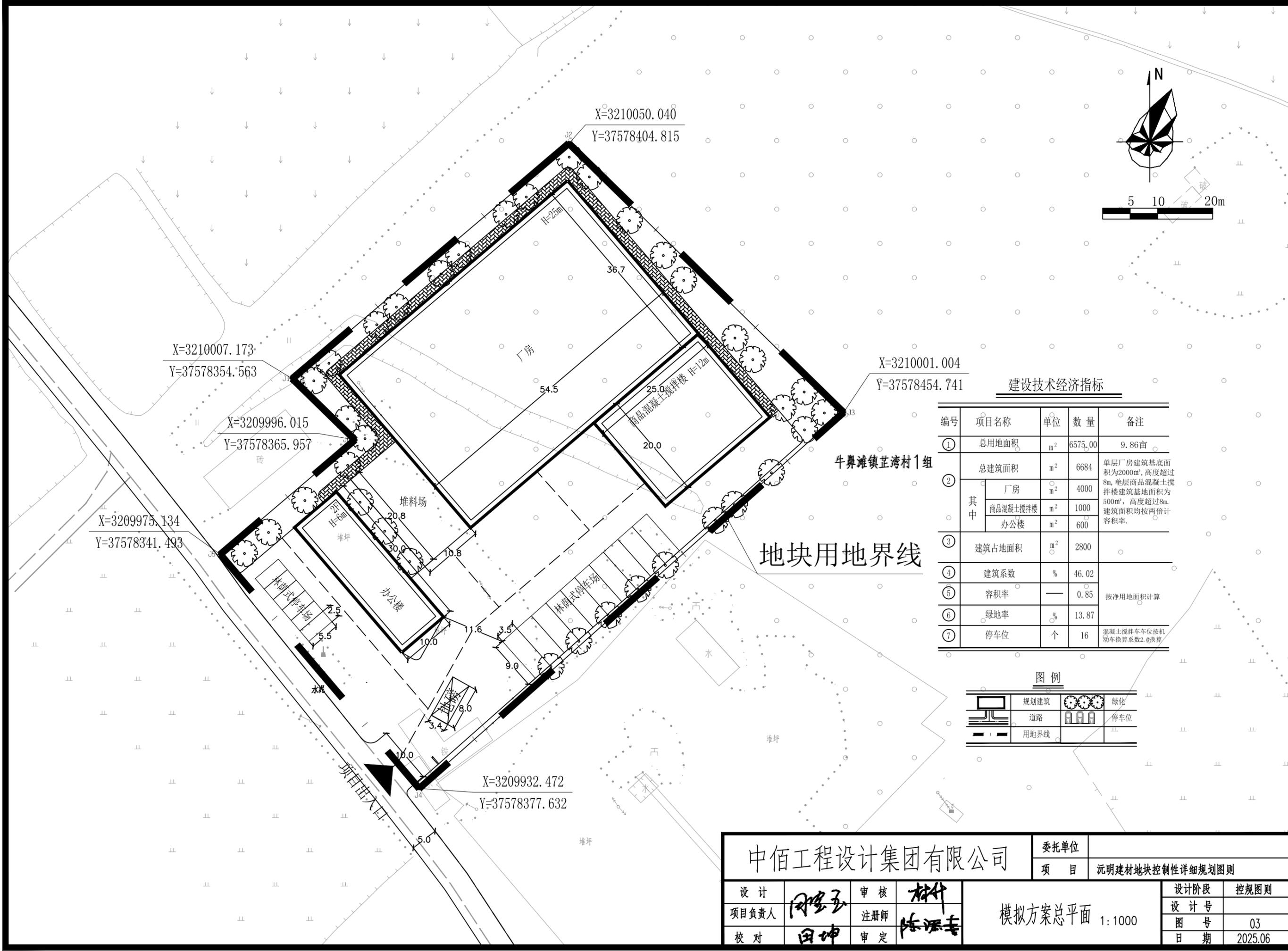
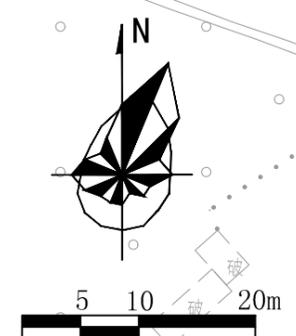
地块位置示意图

道路断面形式	建筑退让							
 A-A 道路横断面 数据单位均为(m)	建筑退让相邻地界距离 (L1)							
	L1为建筑退让绿地边界线和相邻地界距离，必需满足建筑物间距的相关技术规范及规定。							
	临街建筑退让道路红线 (L2) 一览表							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>建筑高度</th> <th>村组道路</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H &lt; 24m</td> <td>5.0m</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">临近道路为村组道路。</td> </tr> <tr> <td>24m ≤ H ≤ 50m</td> <td>10.0m</td> </tr> </tbody> </table>	建筑高度	村组道路	备注	H < 24m	5.0m	临近道路为村组道路。	24m ≤ H ≤ 50m
建筑高度	村组道路	备注						
H < 24m	5.0m	临近道路为村组道路。						
24m ≤ H ≤ 50m	10.0m							

地块控制指标表							
地块名称	总用地面积(m <sup>2</sup> )	地块性质	容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊位
沅明建材地块	6575.00	1001	≥0.8 ≤1.5	≥40%	≤15	30	按0.2车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积配置。

- ### 地块设计导则
1. 本地块为工业用地，位于常德市鼎城区牛鼻滩镇芷湾村一组。
  2. 地块临村内村组道路。
  3. 地块内空调排水应进行有组织排水设计。
  4. 地块共设置1个出入口，位于村内村组道路上。内部交通组织科学合理，应满足混凝土搅拌车通行，同时应满足消防要求。
  5. 行政办公及生活服务设施用地面积不得超过净用地面积7%，且建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的15%。
  6. 地块内建筑类型应满足实际功能需求；建筑外形应和周边环境相协调。
  7. 地块内的生产给水、排水、燃气、电力、电讯均从J44县道引入，沿村内村组道路接入地块内部。
  8. 应满足“环保三同时”要求，防治环境污染和生态破坏的设施，需同时设计、同时施工、同时投产使用。

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	
				项 目	沅明建材地块控制性详细规划图则
设计	项目负责人	审核	注册师	校 对	审 定
	田坤				
注：本图单位以米计				控规图则	1:1000
				设计阶段	控规图则
				设计号	
				图 号	02
				日 期	2025.06



建设技术经济指标

编号	项目名称	单位	数量	备注
①	总用地面积	m <sup>2</sup>	6575.00	9.86亩
②	总建筑面积	m <sup>2</sup>	6684	单层厂房建筑基底面积为2000m <sup>2</sup> , 高度超过8m, 单层商品混凝土搅拌楼建筑基底面积为500m <sup>2</sup> , 高度超过8m, 建筑面积均按两倍计容积率。
	其中 厂房	m <sup>2</sup>	4000	
	商品混凝土搅拌楼	m <sup>2</sup>	1000	
	办公楼	m <sup>2</sup>	600	
③	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	2800	
④	建筑系数	%	46.02	
⑤	容积率	—	0.85	按净用地面积计算
⑥	绿地率	%	13.87	
⑦	停车位	个	16	混凝土搅拌车车位按机动车换算系数2.0换算

图例

	规划建筑		绿化
	道路		停车位
	用地界线		

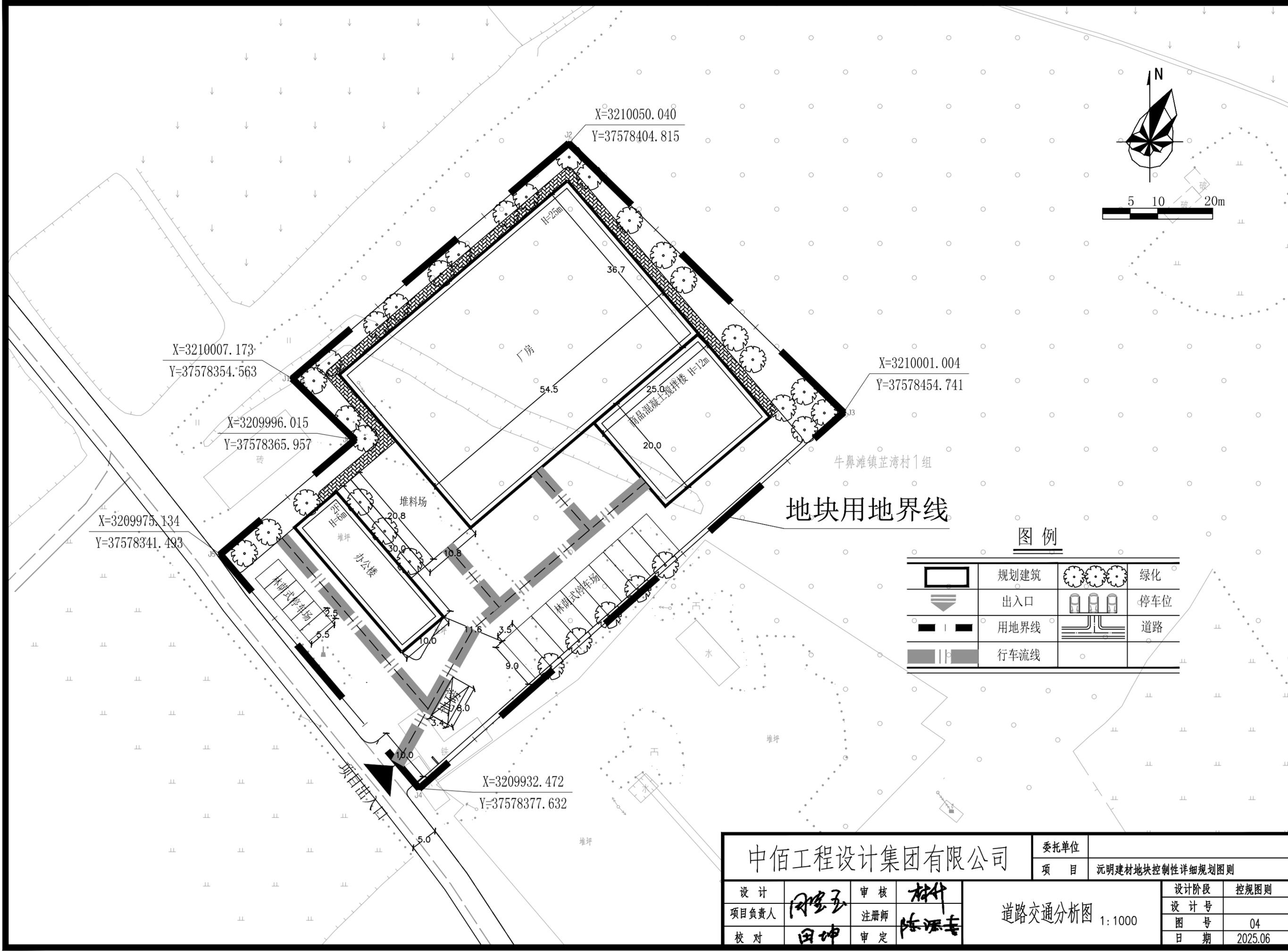
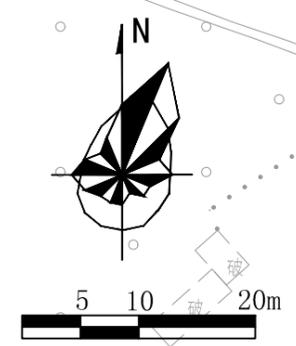
中佰工程设计集团有限公司

委托单位	项目
	沅明建材地块控制性详细规划图则

设计	田坤	审核	陈添喜
项目负责人	田坤	注册师	陈添喜
校对	田坤	审定	陈添喜

模拟方案总平面 1:1000

设计阶段	控规图则
设计号	
图号	03
日期	2025.06



地块用地界线

图例

	规划建筑		绿化
	出入口		停车位
	用地界线		道路
	行车流线		

X=3210007.173  
Y=37578354.563

X=3210050.040  
Y=37578404.815

X=3210001.004  
Y=37578454.741

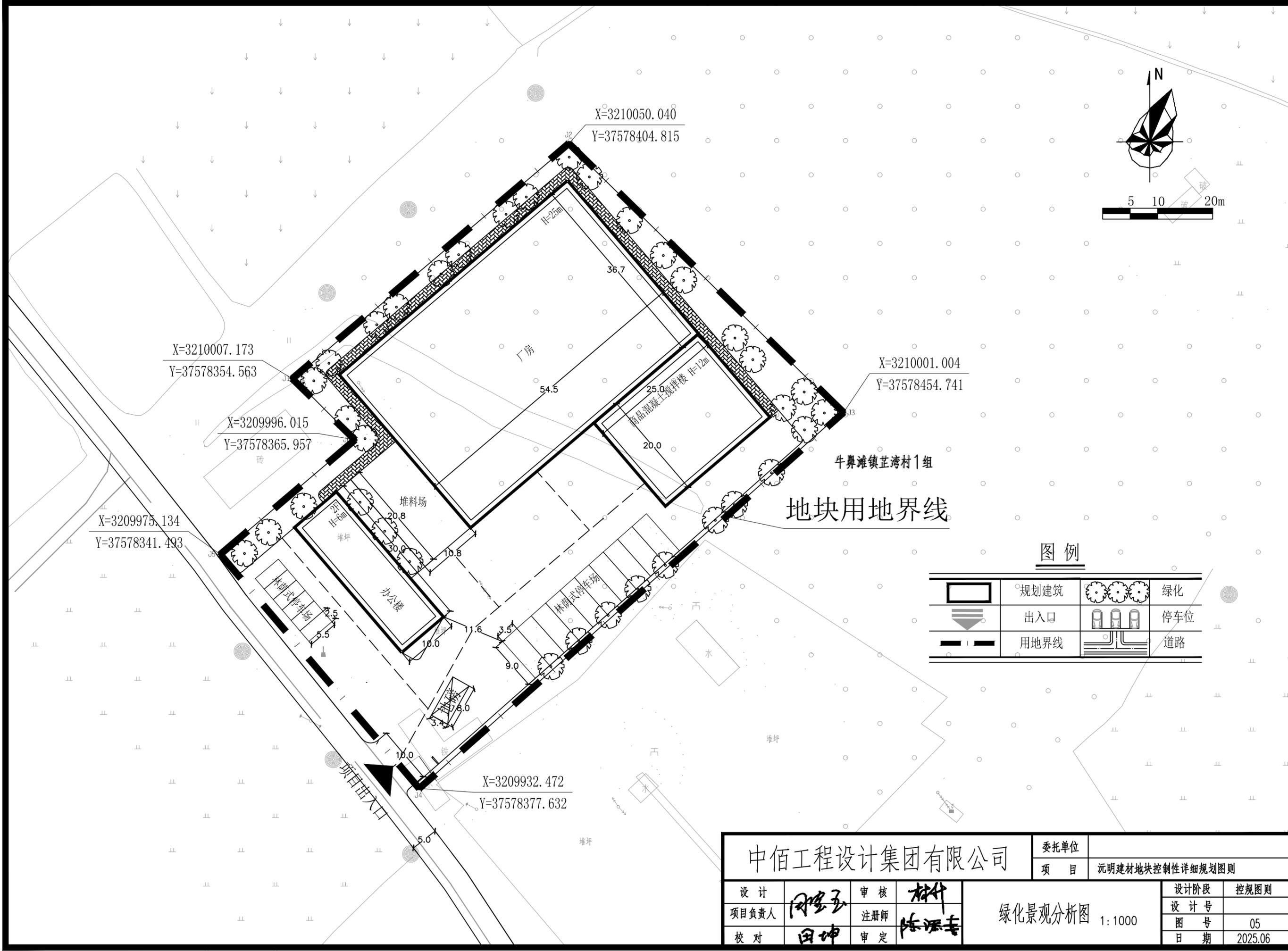
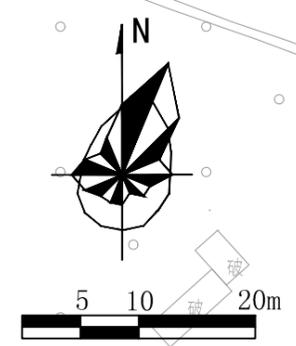
X=3209996.015  
Y=37578365.957

X=3209975.134  
Y=37578341.493

X=3209932.472  
Y=37578377.632

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	沅明建材地块控制性详细规划图则
				项目	沅明建材地块控制性详细规划图则
设计	田坤玉	审核	陈泽寿	设计阶段	控规图则
项目负责人	田坤	注册师	陈泽寿	设计号	
校对	田坤	审定	陈泽寿	图号	04
				日期	2025.06

道路交通分析图 1:1000



X=3210007.173  
Y=37578354.563

X=3210050.040  
Y=37578404.815

X=3210001.004  
Y=37578454.741

X=3209996.015  
Y=37578365.957

X=3209975.134  
Y=37578341.493

X=3209932.472  
Y=37578377.632

牛鼻滩镇芷湾村1组  
地块用地界线

图例

	规划建筑		绿化
	出入口		停车位
	用地界线		道路

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	沅明建材地块控制性详细规划图则	
				项目	沅明建材地块控制性详细规划图则	
设计	田坤玉	审核	陈添喜	设计阶段	控规图则	
项目负责人	田坤	注册师	陈添喜	设计号		
校对	田坤	审定	陈添喜	图号	05	
				日期	2025.06	

绿化景观分析图 1:1000

## 第三部分 附件

# 常德市鼎城区发展和改革局 国防动员办公室

备案编号：2025-93 号

## 常德市鼎城区发展和改革局（国防动员办公室） 关于常德沅明混凝土搅拌站建设项目备案的通知

项目已于2025年6月16日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案，项目代码2506-430703-04-05-944901，主要内容如下：

- 企业基本情况：常德沅明建材有限公司。
- 项目名称：常德沅明混凝土搅拌站建设项目。
- 建设地点：湖南省常德市鼎城区牛鼻滩镇芷湾村一组。
- 建设规模和建设内容：该项目总用地面积6575平方米，总建筑面积9100平方米。主要建设内容包括6000平方米的厂房、2500平方米的商品混凝土搅拌楼、600平方米的办公室，年产量20万立方的120生产线一条，混凝土罐车、泵送设备等购置。此外还有厂区道路、围墙、绿化、亮化、三级沉淀池等配套工程建设。
- 项目总投资额：项目估算总投资3000.00万元，资金来源为项目单位自筹。
- 请你公司根据本备案文件，依法办理城乡规划、土地使用、环境保护、资源利用、安全生产等相关手续。

7、如需对项目备案所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我局报告，并按有关规定予以办理。

8、本备案文件有效期为 2 年，自发布之日起计算。在备案文件有效期内未开工建设项目的，应在备案文件有效期届满 30 日前向我局申请延期，延期最长不超过 1 年。项目在备案文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本备案文件自动失效。

企业承诺：

1、我公司所填报的企业基本信息和项目基本信息均真实、合法、有效。

2、此次申报的备案项目符合国家产业发展政策，不属于生态保护红线或者其他生态环境敏感区域内建设的项目、不属于企业投资核准项目、不含国家禁止的建设内容。

3、该备案项目信息不涉及任何国家保密和商业秘密内容，同意将备案信息向社会公开。

4、我公司在备案之后将认真履行有关节能利用、环境保护、安全生产等行业监管要求，并主动接受相关部门事中事后监管。

5、我公司将按照《企业投资事中事后监管办法》的要求，项目开工前每季度，开工后每月，竣工验收后 30 天内分别报送项目进度，并通过在线平台及时报送变更信息。

6、如有填报信息不实，违反或未履行声明与承诺事项的情形，由我公司承担相应的法律责任及由此产生的一切后果。

以上信息由企业网上告知，信息真实性由企业负责。

常德市鼎城区发展和改革局(国防动员)  
常德市鼎城区发展和改革局  
(国防动员办公室)  
2025年6月16日





界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3210007.2232	57578354.5628	66.05
J2	3210050.0902	57578404.8145	69.98
J3	3210001.0538	57578454.7405	103.16
J4	3209932.5217	57578377.6322	95.91
J5	3209975.1843	57578341.4832	32.16
J6	3209996.0646	57578365.9570	15.95
J1	3210007.2232	57578354.5628	

S=6575.00 方位角 89.8623°

