

常德海鑫电子科技有限公司地块 控制性详细规划

图

则

（成果稿）

鼎城区自然资源局

中仁正和工程设计集团有限公司

二〇二五年十月



项目名称：常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则

委托单位：鼎城区自然资源局

编制单位：中仁正和工程设计集团有限公司

规划资质：辽自资规乙字23210036

法人代表：任 帅

项目负责人：于 微（国家注册城乡规划师）

项目组成员：

陈 虎（城乡规划师）

校 对：杨 波（国家注册城乡规划师）

审 核：崔世昌（国家注册城乡规划师）

审 定：崔世昌（国家注册城乡规划师）

目 录

第一部分 规划说明书	1
一、 编制背景及目的	2
二、 现状概述	2
三、 上位规划	5
四、 规划依据	6
五、 指导思想	7
六、 各项要求	7
七、 模拟方案	8
八、 地块用地性质和控制指标	12
九、 地块设计导则	13
十、 相关要求	13

第二部分 规划图纸

第三部分 附 件

第一部分 规划说明书

一、编制背景及目的

为贯彻落实国家乡村振兴战略，促进城乡融合发展，进一步提高村集体收入，带动村民就业，近年来谢家铺镇鹿角坪村支两委不断加大招商力度，积极发展村内实体经济。为提供充分土地要素保障，满足村民对美好生活的向往，谢家铺镇镇政府向鼎城区人民政府申请将该地块的用地性质规划调整为工业用地，并制定地块控制指标，故编制《常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则》。

二、现状概述

1、地块区位

地块位于鼎城区谢家铺镇鹿角坪村10组，距村部东南方向1.6公里。地块南临规划县道182（现状为乡道246），距省道317约2.5公里，距长张高速谢家铺互通约10公里，对外交通便捷，区位条件较好。

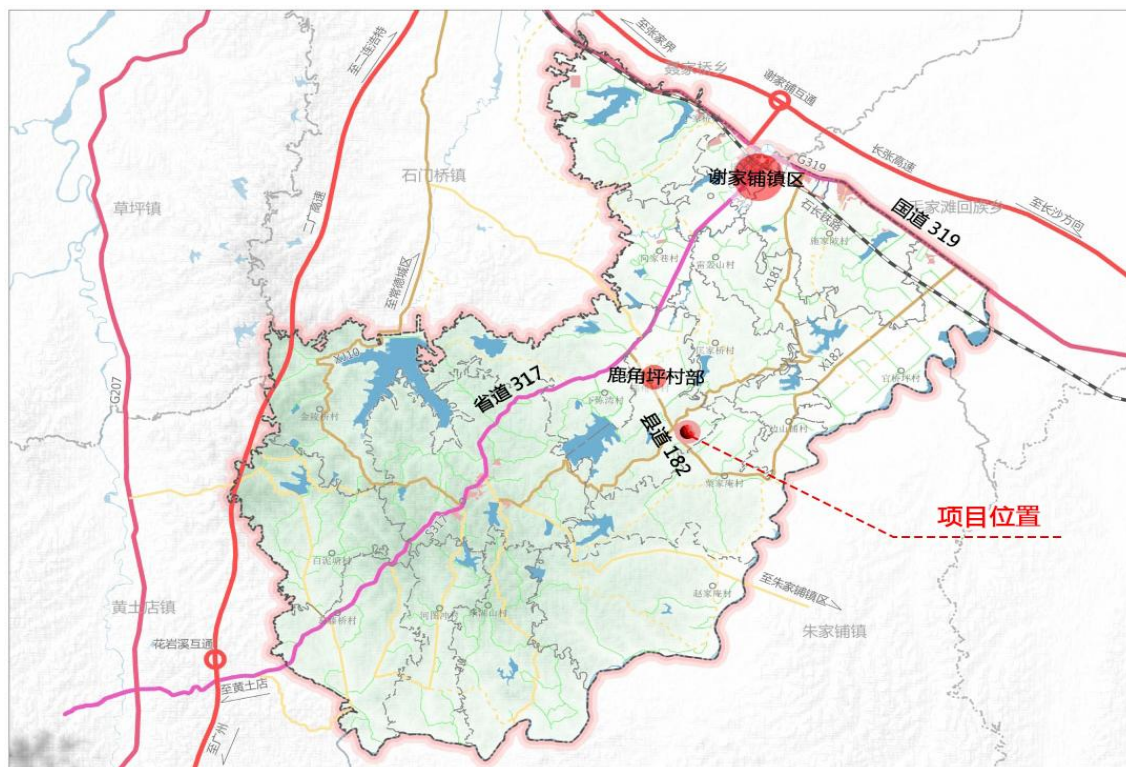


图1 区位图

2、地块现状

基本情况：该地块呈不规则多边形，总用地面积为3000.00平方米，约合4.50亩。根据第三次国土调查结果显示，该地块现状用地用海分类为乔木林地（0301）。

地块周边情况：西南侧临乡道246，该乡道为沥青路面，路面宽为6.0米，通行条件良好；北侧为堰塘，西侧和东侧为林地。另外该地块东南侧与村民住宅距7.0米，西侧与村民住宅距离约53.0米。地块所在区域的一般生产生活服务设施基本能满足，距鹿角坪村部仅1.6公里。

地块内部情况：西南侧临现状乡道246面宽约32.2米，内部进深最长处约91.4米。地块内部最大高差约2.17米，最高点为59.09米，最低点为61.26米。

整体来看地势较为平坦，对外交通便利，适合开发建设。



图2 地块现状地形图



图3 地块内部现状情况示意图（红色线框为用地界线）

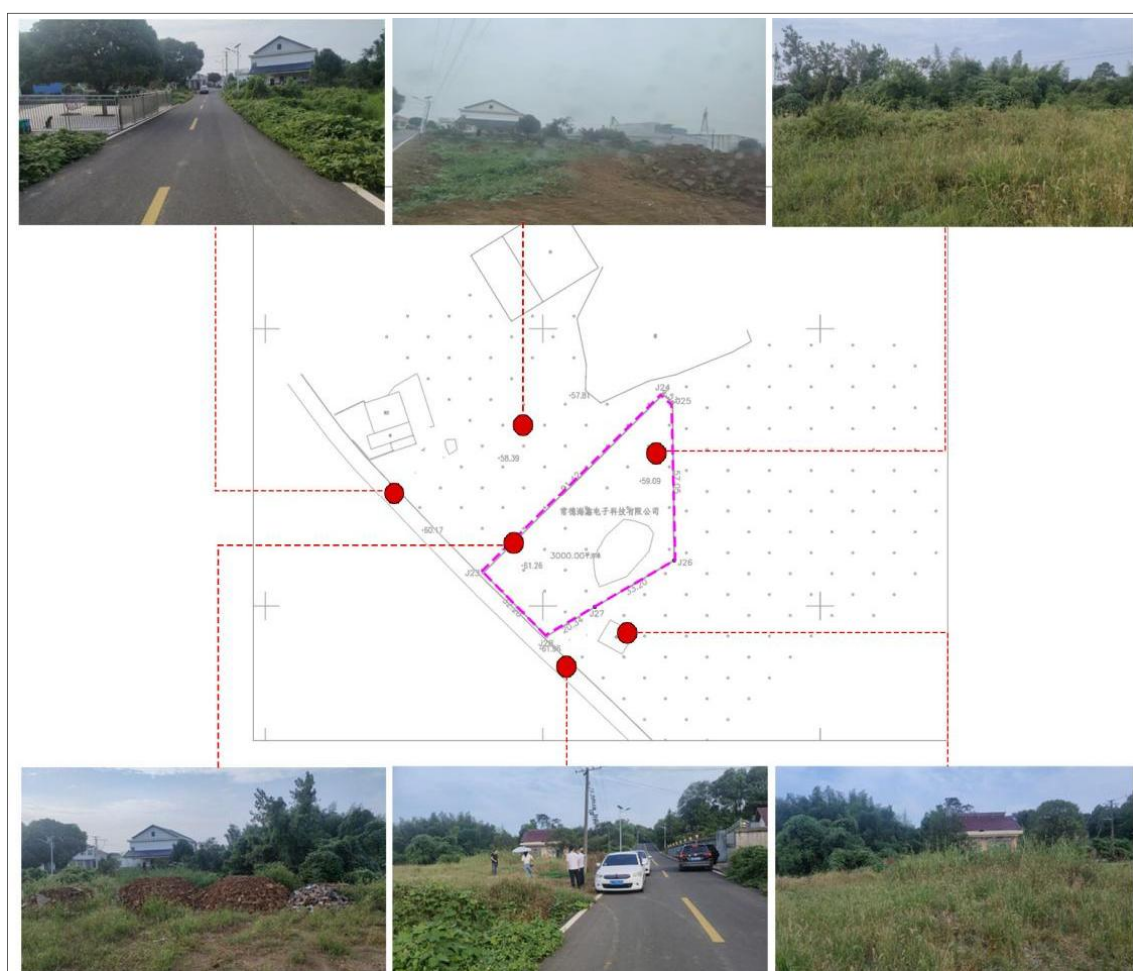


图4 地块现状示意图（红线框为地块界线）

三、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。

根据鼎城区“三线”划定成果数据库显示，该地块没纳入城镇开发边界范围，且不涉及永久基本农田保护红线和生态保护红线，也不占用一般耕地。



图5 “三线”套合图

2、与谢家铺镇国土空间规划分区的关系。

根据《鼎城区谢家铺镇国土空间规划（2021—2035年）》中镇域国土空间规划分区情况，该地块属于村庄建设区，建设用地项目符合村庄国土空间管制要求。

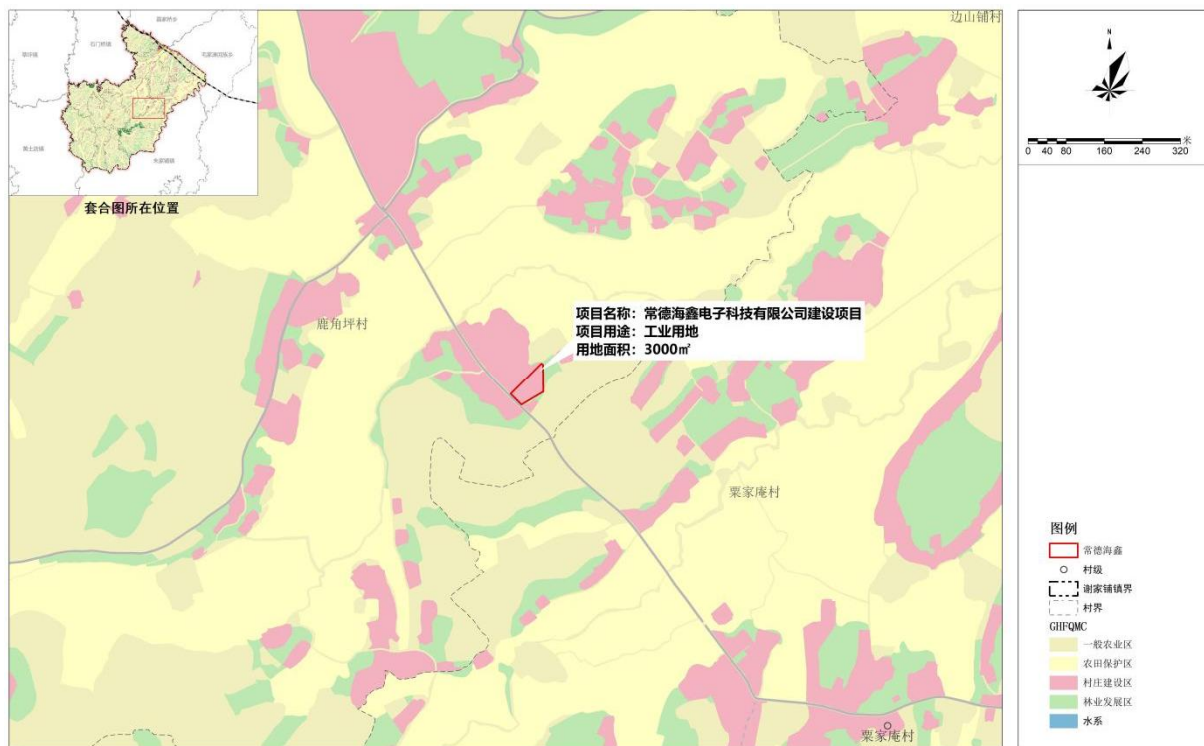


图6 地块与镇国土空间规划分区套合图

四、规划依据

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；
- (4)《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
- (5)《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- (6)《常德市规划管理技术规定》（2018年版）；
- (7)《鼎城区国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (8)《鼎城区谢家铺镇国土空间规划（2021—2035年）》；
- (9)《鼎城区谢家铺镇鹿角坪村村庄规划（2021-2035年）》；

(10)《工业项目建设用地控制指标》（2023年版）；

(11)《湖南省建设用地指标》（2020年版）；

(12)谢家铺镇人民政府向鼎城区人民政府申请的《关于编制地块控制性详细规划图则的请示》；

(13)国家及地方的相关政策、技术规范等；

(14)关于该地块的地形图、用地界线等。

五、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、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，在符合国土空间管制要求和保证土地开发强度的前提下，力求创建一个安全、绿色、高效的生产环境。

六、各项要求

1、建筑间距控制要求

根据项目生产工艺需求，本次地块内拟建厂房为单层丙类厂房，耐火等级为二级。根据丙类厂房与其他建筑、明火或散发火花地点的防火间距的控制要求，单层丙类厂房与单、多层民用建筑（一、二级）间距需不小于10米，与单、多层丙、丁、戊类厂房间距不小于10米。另外，模拟方案中建筑间距控制应遵循《建筑设计防火规范》（GB50016—2014）和《建筑防火通用规范》（GB55037—2022）的建筑防火间距要求，同时也应满足与相邻道路的退让距离要求。

表 3.4.1 厂房之间及与乙、丙、丁、戊类仓库、民用建筑等的防火间距(m)

名 称			甲类厂房	乙类厂房(仓库)			丙、丁、戊类厂房(仓库)				民用建筑				
			单、多层	单、多层		高层	单、多层			高层	裙房,单、多层			高层	
			一、二级	一、二级	三级	一、二级	一、二级	三级	四级	一、二级	一、二级	三级	四级	一类	二类
甲类 厂房	单、多层	一、二级	12	12	14	13	12	14	16	13	25			50	
		一、二级	12	10	12	13	10	12	14	13					
乙类 厂房	单、多层	三级	14	12	14	15	12	14	16	15					
		一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13					
	高层	一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13					
丙类 厂房	单、多层	一、二级	12	10	12	13	10	12	14	13	10	12	14	20	15
		三级	14	12	14	15	12	14	16	15	12	14	16	25	20
		四级	16	14	16	17	14	16	18	17	14	16	18		
	高层	一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13	13	15	17	20	15
		一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13	13	15	17	20	15

(1)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3米。

(2)临路建筑退让道路红线具体要求：

表1 临路建筑退让道路红线距离一览表

建筑类型	退让县道红线距离（米）
低层、多层建筑	不少于 10 米

2、公共服务设施配置要求

- (1)垃圾收集点按照服务半径不大于70米设置。
- (2)配建车位按不低于30%的车位比例建设电动汽车充电桩。

七、模拟方案

为了促进城乡融合发展和乡村振兴，规划拟将本地块作为标准厂房建设用地，以满足村集体招商项目用地需求。根据《国土空间调查、

规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类要求，本规划将该地块用地性质明确为工业用地（1001）。

1、规划布局

本次规划空间布局根据用地条件和建设项目空间需求，进行统一规划，在满足安全和实用的前提下，按照标准厂房的空间布局、交通组织、消防扑救等方面进行全面考虑，从而得出本方案。

规划沿县道182（规划）布置1栋大跨度标准厂房，并向纵深递进布置1栋仓库建筑，使得厂房和仓库空间上互为呼应，方便生产和储存。根据村庄空间管制要求，规划新建厂房和仓库建筑限高均控制在12米以下，建筑造型采用单层大空间建筑类型，建筑色彩与周边建筑保持协调，不宜过于明亮。另外，规划根据生产管理实际需求，在南侧厂房内部隔断部分空间作为办公用房，复合化利用建筑空间，提升其使用效率。

规划结合地块外部道路，围绕新建厂房建筑布局环形机动车道，形成顺畅高效的环状交通流线，既满足人流和物流的进出，又满足消防通道扑救需求。

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，于县道182上设置1处出入口，临路厂房退让县道12.0米，并设置硬质铺装，形成开放的临街空间，以方便生产原料和成品货物的进出，同时为临街布置机动车停车位预留足够的空间。

地块出入口连接通道内部宽为4.0米，围绕厂房建筑环状布置，既有利于地块内外的交通组织，又满足消防车通行要求。

(2) 停车位配建

模拟方案停车位结合地块内货物进出流线和通勤车辆出行习惯，并根据建筑物布局配建停车位。本方案在厂房南侧和仓库北侧预留2处集中停车空间，共计10个停车位（含充电桩停车位），配建车位按不低于30%的车位比例建设电动汽车充电桩。

3、绿化景观规划

地块内本着“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，针对地块内部空间分区、建筑类型和使用特点进行绿化景观设计。

地块内部绿化主要沿道路和围墙布置，绿化方式以乔木为主，灌木和草坪为辅，有序搭配，并与周边环境相融合，形成简洁、美观、舒适的生产环境。

4、消防规划

模拟方案中内部主要消防车道和外部道路直接相连，道路宽度控制在4.0米以上，转弯半径不小于9.0米，车道净空不小于4.0米，以满足消防安全要求。

规划厂房和仓库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、自动喷淋系统和灭火器等消防设施；每栋建筑应设置独立的疏散通道，至少保证1个安全出口，且疏散通道的宽度不小于消防车通行要求。

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59.90—61.26米之间，场地内十分平坦。地块西南侧县道现状标高为60.17—61.96米，设计标高结合实际情况对场地进

行适当整平和抬高，场地标高控制在61.40米以上。规划场地入口处标高比规划县道182平均高约0.2米，建筑底层标高比场地内地坪高0.3米以上，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、电讯等管线均从规划县道182引入。

6、市政设施规划

(1) 给水

地块内用水主要为生产用水、清洁用水以及消防用水，水源来自谢家铺镇水厂，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北侧自然水体；污水排放应当按环保要求设置污水处理设施，处理后的污水排入县道182沿线排水沟渠。

(3) 供电

地块内电源由谢家铺镇当地国家电网提供，供电采用220V和380V外接电源。

7、环境保护规划

地块内拟建项目为电子产品加工厂房，产品加工过程应对设备噪声做降噪处理，并合理安排噪声设备的使用时间，减少对周围生活环境的影响；生产过程中的固体废弃物主要是加工残留的塑胶细屑和残次产品，经过统一收集，定期清理，不会对周边环境产生破坏。

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，不破坏原有山体、沟渠水系，除基础和道路外，其他地方应恢复原有植被，减少生态破坏。

8、模拟方案技术经济指标

表2 模拟方案主要技术经济指标表

序号	项目	单位	规模	备注
1	规划总用地面积	m²	3000.00	约 4.50 亩
2	总建筑面积	m²	1202	
其中	标准化厂房	m²	800	按 2 倍面积计容
	仓 库	m²	327	按 2 倍面积计容
	办公用房	m²	75	按 2 倍面积计容
3	计容总建筑面积	m²	2404	
4	建筑物基地面积	m²	1202	
5	建筑密度	%	40.0	
6	建筑系数	%	40.0	
7	容积率	--	0.80	
8	绿地率	%	6.5	
9	机动车停车位	个	10	
10	非机动车停车位	个	12	

八、地块用地性质和控制指标

常德海鑫电子科技有限公司地块位于鼎城区谢家铺镇鹿角坪村10组，总用地面积为3000.00平方米，约合4.5亩，规划确定其指标如下：
用地性质：工业用地（1001）；

容积率：0.5-1.5； 建筑密度 $\leq$ 50%； 建筑系数 $\geq$ 40%；
绿地率 $\leq$ 15%； 建筑限高为12米；
动车停车位配建：按0.2车位/100平方米建筑面积。

表3 常德海鑫电子科技有限公司地块控制指标表

地块名称	地块性质及代码	总用地面积(m ²)	容积率	计容总建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑系数	绿地率	建筑限高(m)	机动车停车位配建标准
常德海鑫电子科技有限公司地块	工业用地(1001)	3000.00	≥ 0.5 ≤ 1.5	≥ 1500 ≤ 4500	$\leq 50\%$	$\geq 40\%$	$\leq 15\%$	12	按 0.2 车位/100 m ² 建筑面积配建

九、地块设计导则

- 1、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。
- 2、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，注重沿街立面效果。
- 3、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，同时也满足货物平板推车的尺寸需求。
- 4、在建筑方案设计过程中应统筹考虑企业生产需求，确定其设计方案，合理控制其规模。

十、相关要求

- 1、地块内严禁建设成套住宅、招待所和培训中心等非生产性配套设施，办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7.0%。
- 2、工业建筑物层高超过 8.0米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

3、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基本级以上标准建设。

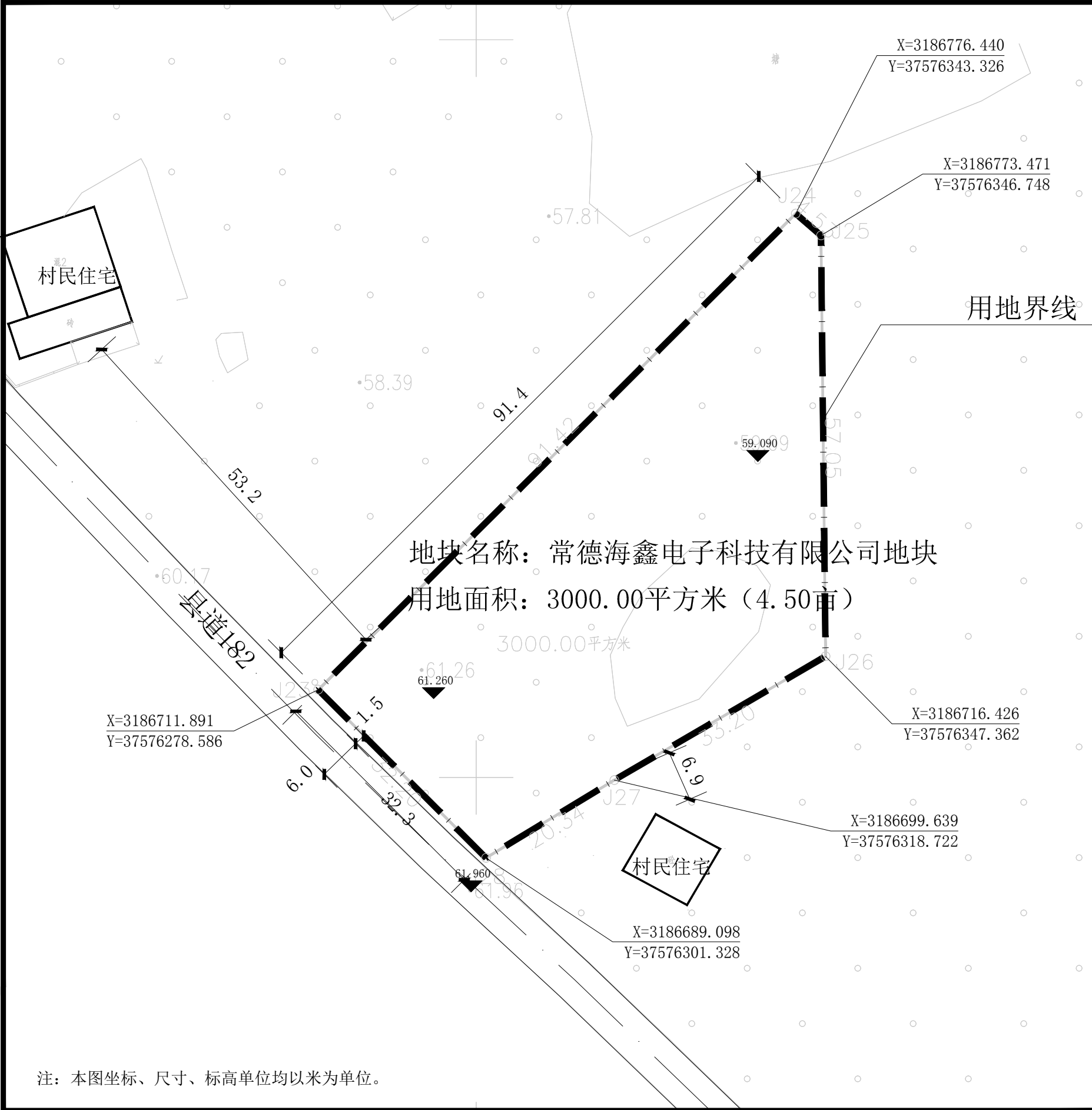
4、该地块控规图则批后成果需纳入谢家铺镇国土空间规划和鼎城区国土空间总体规划“一张图”系统。

5、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

常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则

——现状图



区位图

风玫瑰

图例

现状道路

现状建筑

现状标高

坐标

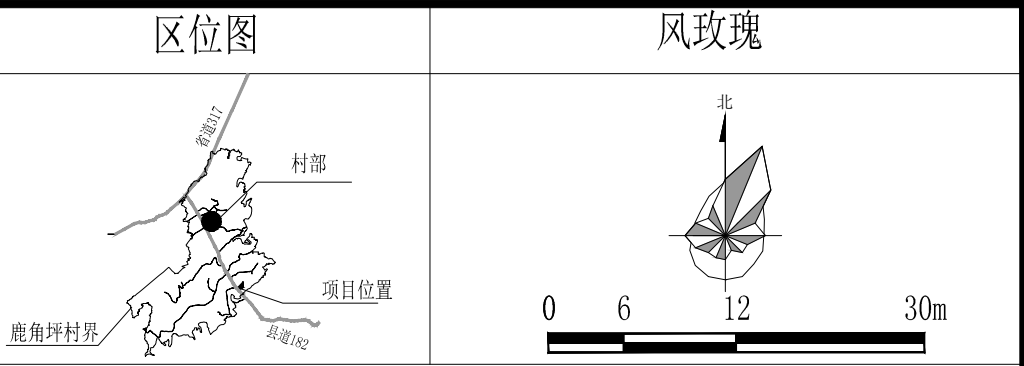
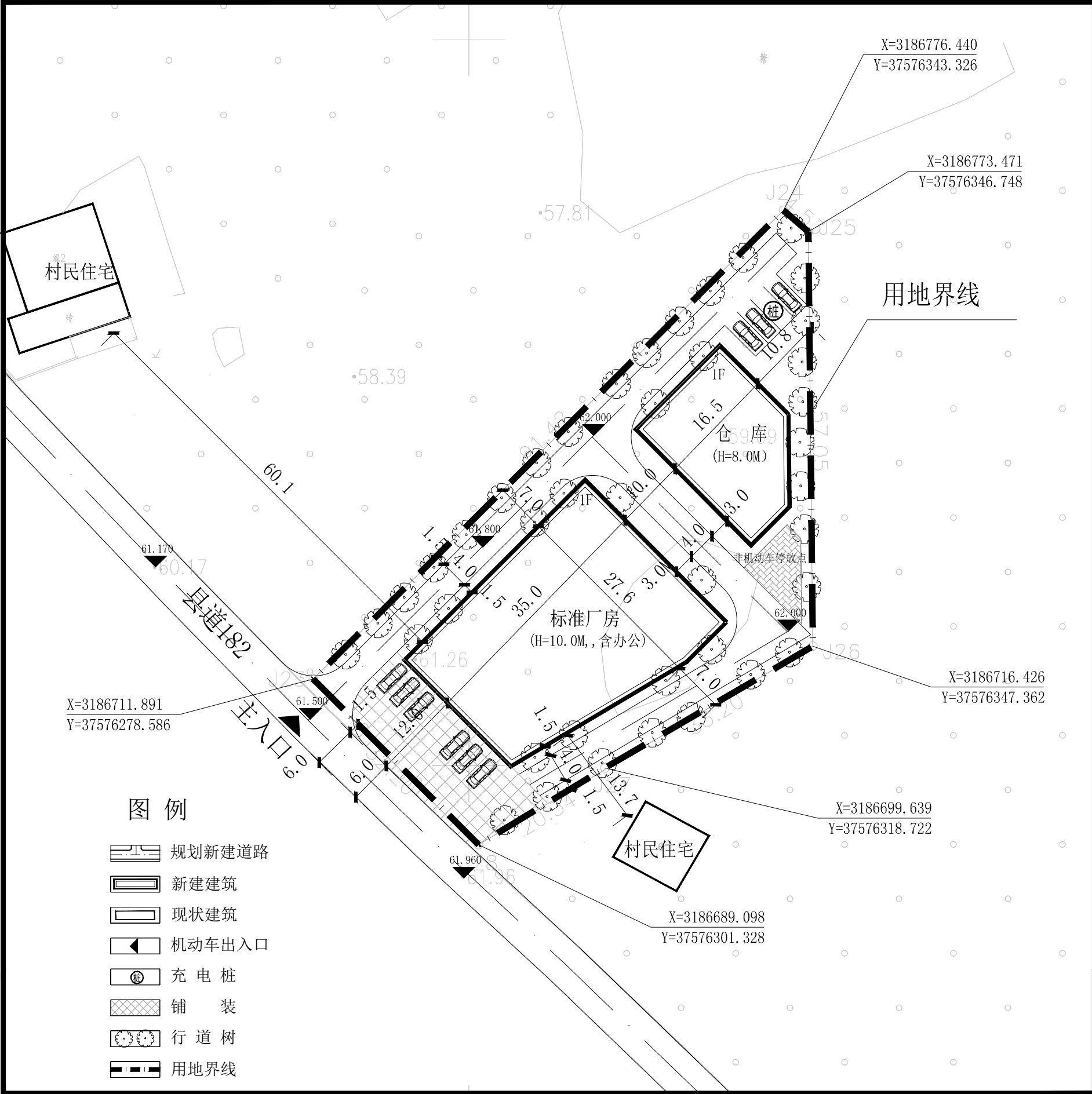
用地界线

中仁正和工程设计集团有限公司				委托单位	鼎城区自然资源局		
				项目名称	常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则		
项目负责人	于微	校对	柳波	现状图 1:500		图别	控规
专业负责	陈航	审核	陈航			图号	01
设计	陈航	审定	陈航			日期	2025.10



常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则

模拟方案总平面图



说明：
一．设计依据：甲方出具该地块的用地红线图及有关设计资料；
二．本图高程及坐标系采用国家大地2000坐标系，1985国家高程基准。
三．本图设计建筑物尺寸标注均系指建筑物外墙中线，道路指路牙内石缘。
四．图中所注坐标：建筑物指外墙轴线焦点，道路指中心线交点，用地红线标注转折点。
五．本图坐标、尺寸、标高单位均以米为单位。
六．消防车道的路面、盖板暗沟等，能承受重型消防车的压力，场地的承载力不小于50t/平方米；消防通道转弯扩宽范围内的道牙均采用平道牙。
七．相邻台地间高度大于0.7m时，应在挡土墙或坡比大于0.5的护坡顶面加设防护栏杆，防护栏杆净高不小于1.1m，且其最薄弱处承受的最小水平推力应不小于1.5KN/m。

主要经济技术指标

序号	名称	数值	单位	备注
1	规划用地面积	3000.0	平方米	合4.5亩
2	总建筑面积	1202	平方米	
其中	标准化厂房	800	平方米	按2倍面积计容
	仓库	327	平方米	按2倍面积计容
	办公用房	75	平方米	按2倍面积计容
3	计容总建筑面积	2404	平方米	
4	建筑基地面积	1202	平方米	
5	容积率	0.80	—	
6	建筑密度	40.0	%	
7	建筑系数	40.0	%	
8	绿地率	6.5	%	
9	机动车停车位	10	个	
10	非机动车停车位	12	个	

注：厂房和库房建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。
货车停车位与标准小汽车停车位按1:3的比例计算

中仁正和工程设计集团有限公司

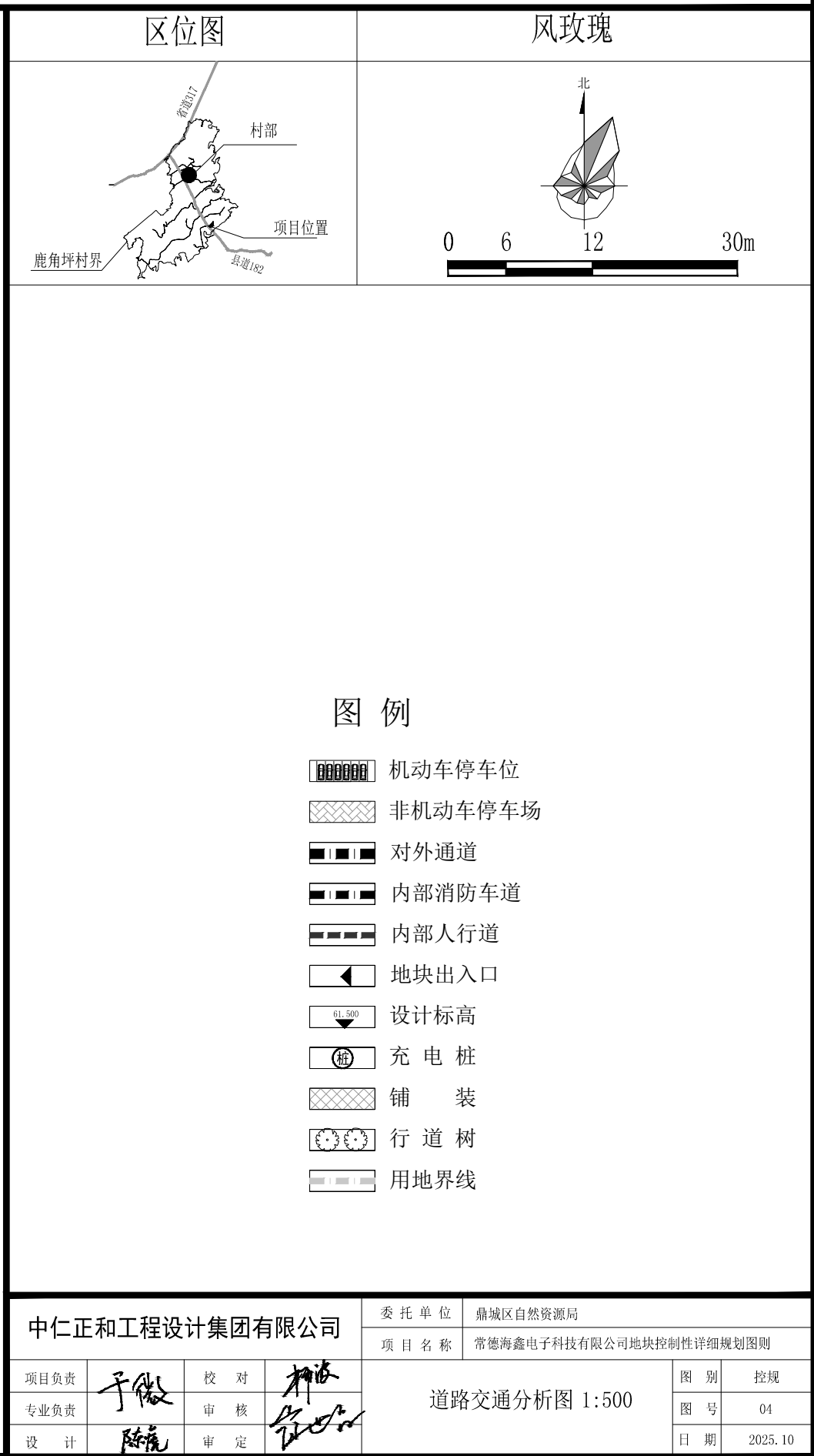
委托单位 鼎城区自然资源局
项目名称 常德海鑫电子科技有限公司地块控制性详细规划图则

项目负责人 于微
专业负责 陈亮
设计 陈亮

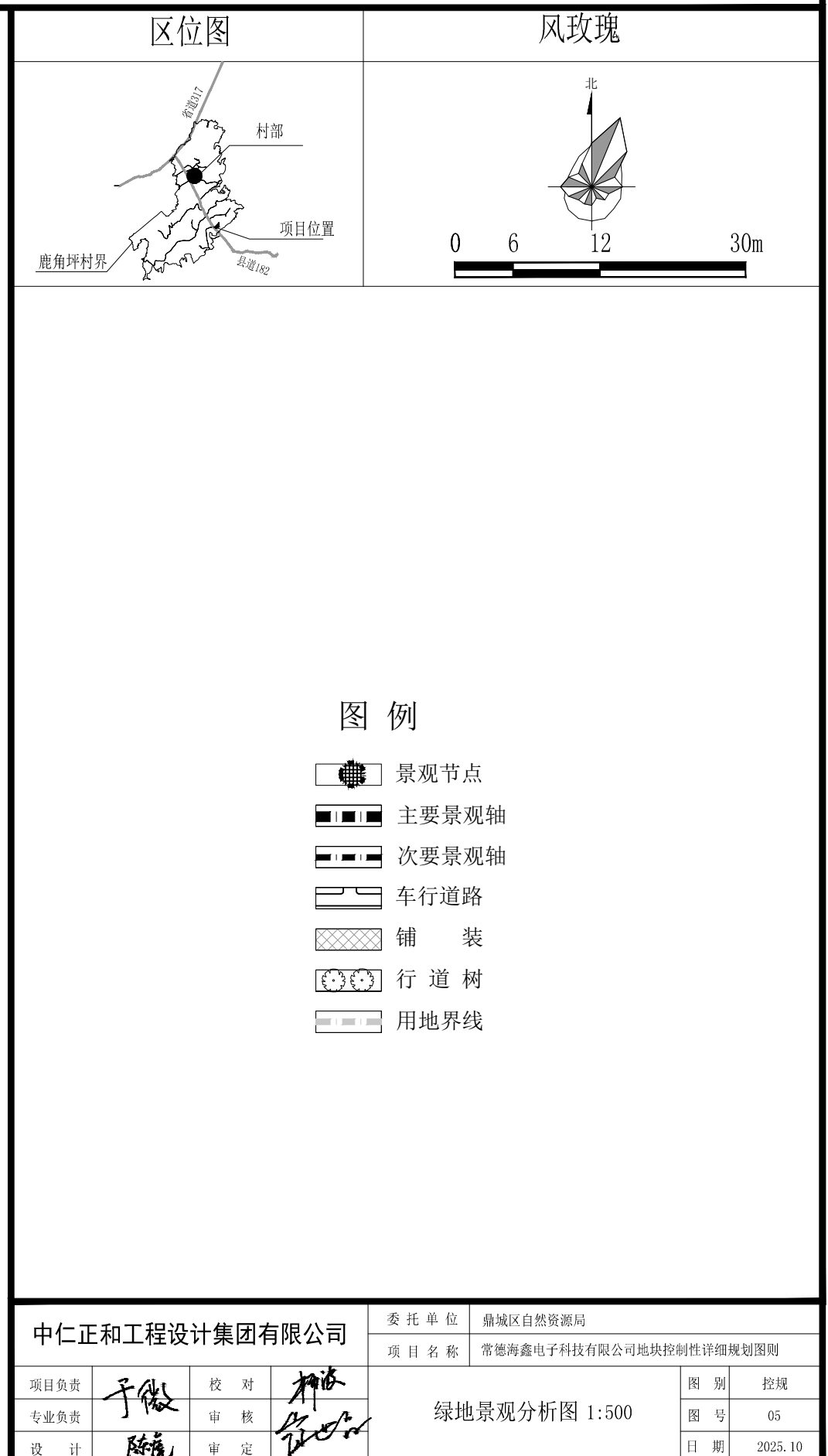
模拟方案总平面图 1:500

图别 控规
图号 03
日期 2025.10

——道路交通分析图



——绿地景观分析图



第三部分 附件

请自然资源局按程序办理

李记

2025.9.26

鼎城区谢家铺镇人民政府

关于编制地块控制性详细规划图则的请示

鼎城区人民政府：

常德海鑫电子科技有限公司项目地块位于鼎城区谢家铺镇鹿角坪村10组，用地面积约3000.00平方米（约合4.50亩）。该项目系镇村级招商引资项目，为解决项目地块经济技术指标问题，满足项目用地报批相关要求，现申请编制地块控制性详细规划图则。

专此请示，恳请批示。

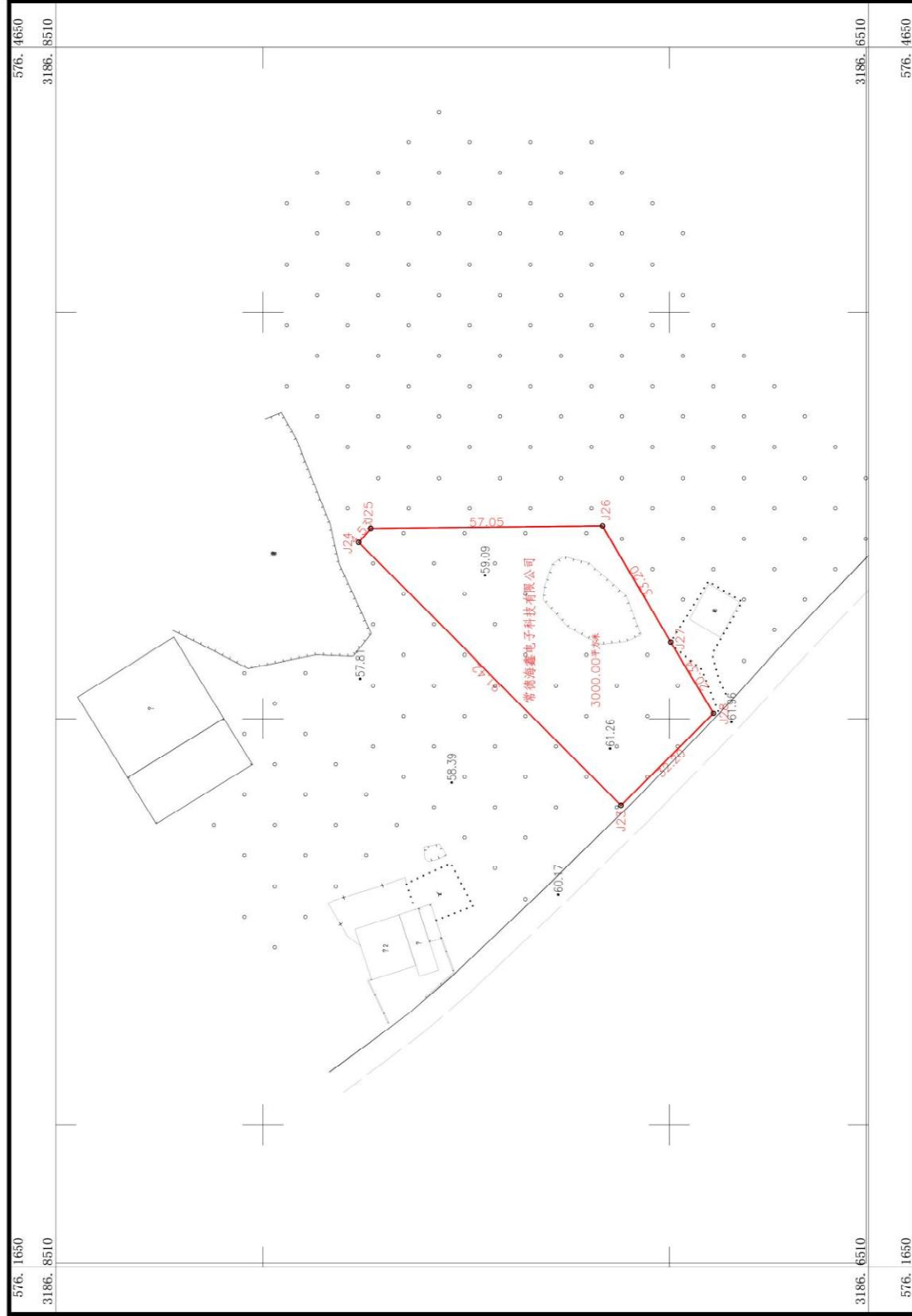
鼎城区谢家铺镇人民政府

2025年09月23日



常德海鑫电子科技有限公司

3186.651-576.165



常德市鼎城区测绘队

2000国家大地坐标系,
1985国家高程基准,
2017年版图式,
2025年9月数字化制图

1:1000

附测量员: 朱劲松
绘图员: 彭骏
检查员: 毛俊威