

鼎城区 2025 年度第三批次建设 项目地块控制性详细规划

图
则

中佰工程设计集团有限公司

二〇二五年十一月



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：鼎城区 2025 年度第三批次建设项目地块控制性
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、地块现状及概况	1
2、设计依据	2
3、指导思想	3
4、建筑间距控制	4
5、道路交通与停车位配置	4
6、消防规划	4
7、竖向规划	4
8、市政基础设施	5
9、地块控制指标	5
10、模拟方案主要技术经济指标	5
11、无障碍设计	6
12、相关要求	6

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
道路交通示意图	图号 04
绿化景观示意图	图号 05

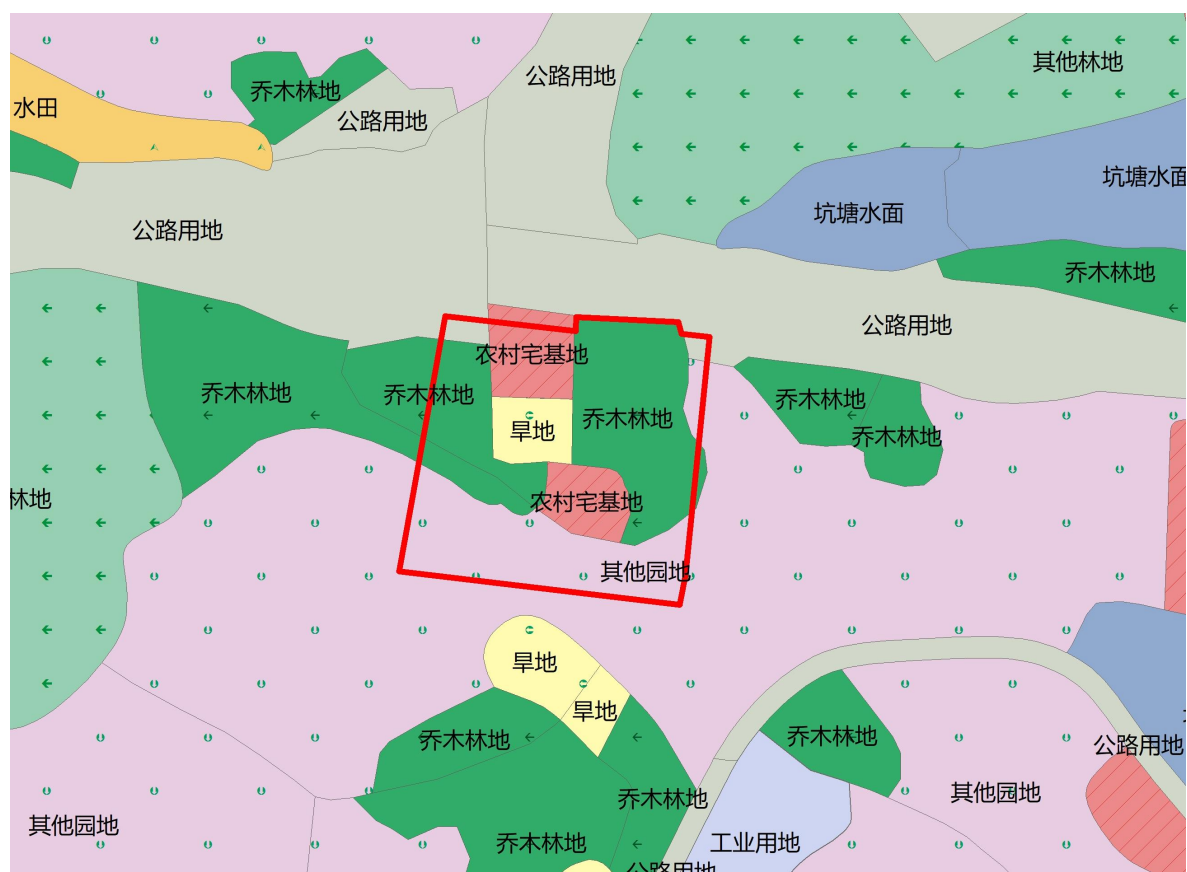
第三部分 附 件

第一部分 规划说明书

规划说明书

1、地块现状及概况

鼎城区2025年度第三批次建设项目地块总用地面积5810.56平方米（8.72亩），位于鼎城区黄土店镇湖堤村，S317省道与二广高速连接线交汇处的南侧，北距常德市江南城区27km。地块内无现状建筑，现状用地主要以林地和园地为主，有少量农村宅基地和旱地，场地内标高在95.0-101.6米之间。



三调示意图（局部）

鼎城区2025年度第三批次建设项目地块用地权属现状为国有建设用地，全部位于城镇开发边界内。地块位于《鼎城区国土空间总体规

划（2021-2035年）》确定的中心城区范围外，位于《鼎城区黄土店镇国土空间规划（2021-2035年）》确定的镇区范围内，位于工业发展区内，规划为工业用地。



黄土店镇国土空间规划分区示意图（局部）

2、设计依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《城市规划编制办法》
- （4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）
- （5）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）
- （6）《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）

- (7) 《工业项目建设用地控制指标》（2023 年 05 月 11 日）
- (8) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）
- (9) 《常德市规划管理技术规定》（常政发〔2018〕6 号）
- (10) 《常德市建筑工程规划技术经济指标计算规则(试行)》（常自然资发[2023] 16 号）
- (11) 《常德市国土空间总体规划（2021-2035 年）
- (12) 《鼎城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (13) 《鼎城区黄土店镇国土空间规划（2021-2035 年）》
- (14) 鼎城区自然资源局提供的该地块用地蓝线图
- (15) 国家及地方的相关政策、技术规范等

3、指导思想

规划设计坚决贯彻习近平生态文明思想，坚持新时代推进生态文明建设的“六项原则”；以“和谐生态，绿色生活”以及“海绵城市建设”为指导思想，坚持生态优先、绿色发展的新发展理念，贯彻“一优三高”（生态优先，高质量发展、高品质生活、高水平治理）理念，在合理确定科学的用地技术经济指标的前提下，贯彻以下理念：

(1) 注意处理好人与自然环境、人与人工环境的关系，建筑空间布局形式服务于功能，科学组织地块内部以及地块与周边道路的交通，合理布局各项建筑，着重于建筑造型、体量、色彩及空间与周边环境的协调，创造一个高效、便捷的工业环境。

(2) 坚持地块建设的经济效益、环境效益和社会效益的统一，在

创造良好环境的前提下，努力节约用地，提高土地利用率，保持良好的生态环境。

(3) 强化现代意识，开辟合理的交通空间，在满足消防安全的基本要求下兼顾动、静态交通要求。利用沿街建筑的进退、内部建筑的收放，组合良好的活动空间和视觉空间。

4、建筑间距控制

建筑间距控制应满足采光、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。

5、道路交通与停车位配置

鼎城区 2025 年度第三批次建设项目地块在 S317 省道设置二个机动车出入口，地块内部道路宽不小于 4m，沿建筑长边设置道路兼顾消防，停车形式主要为地面停车，机动车停车位的配置标准为 0.2 车位/100m² 建筑面积配置。

6、消防规划

地块内车行道均满足消防需求，路幅宽度不小于 4m，车道净空不小于 4m。

7、竖向规划

(1) 本地块采用国家大地 2000 坐标系和 1956 年黄海高程系。

(2) 场地设计标高结合实际情况对场地进行整平，场地标高应控

制在 91.5-95.5 之间。

8、市政基础设施

地块周边市政基础设施已建成，场地内工程管线要采用适宜的埋设深度，给水、排水、电力、电讯等地下管线从 S317 省道接入。

9、地块控制指标

鼎城区 2025 年度第三批次建设项目地块位于常德市鼎城区黄土店镇湖堤村，S317 省道与二广高速连接线交汇处的南侧，主要地块控制指标：用地面积 5810.56 平方米（8.72 亩），用地性质为二类工业用地（100102）， $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ，建筑限高 24 米，机动车停车泊位按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置。

10、模拟方案主要技术经济指标

主要技术经济指标表

项目		单位	模拟方案指标	图则控制指标
规划用地面积		m ²	5810.56	5810.56
总建筑面积		m ²	3895	——
计容建筑面积		m ²	6425	4648 ≤ 计容建筑面积 ≤ 11621
容积率			1.1	0.8 ≤ 容积率 ≤ 2.0
建筑密度			51.4%	——
建筑系数			51.4%	≥ 40%
绿地率			10.9%	≤ 15%
建筑占地面积		m ²	2985	——
其中	停车位	个	8	按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置
	地上停车位	个	8	
	地下停车位	个	0	

11、无障碍设计

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。

12、相关要求

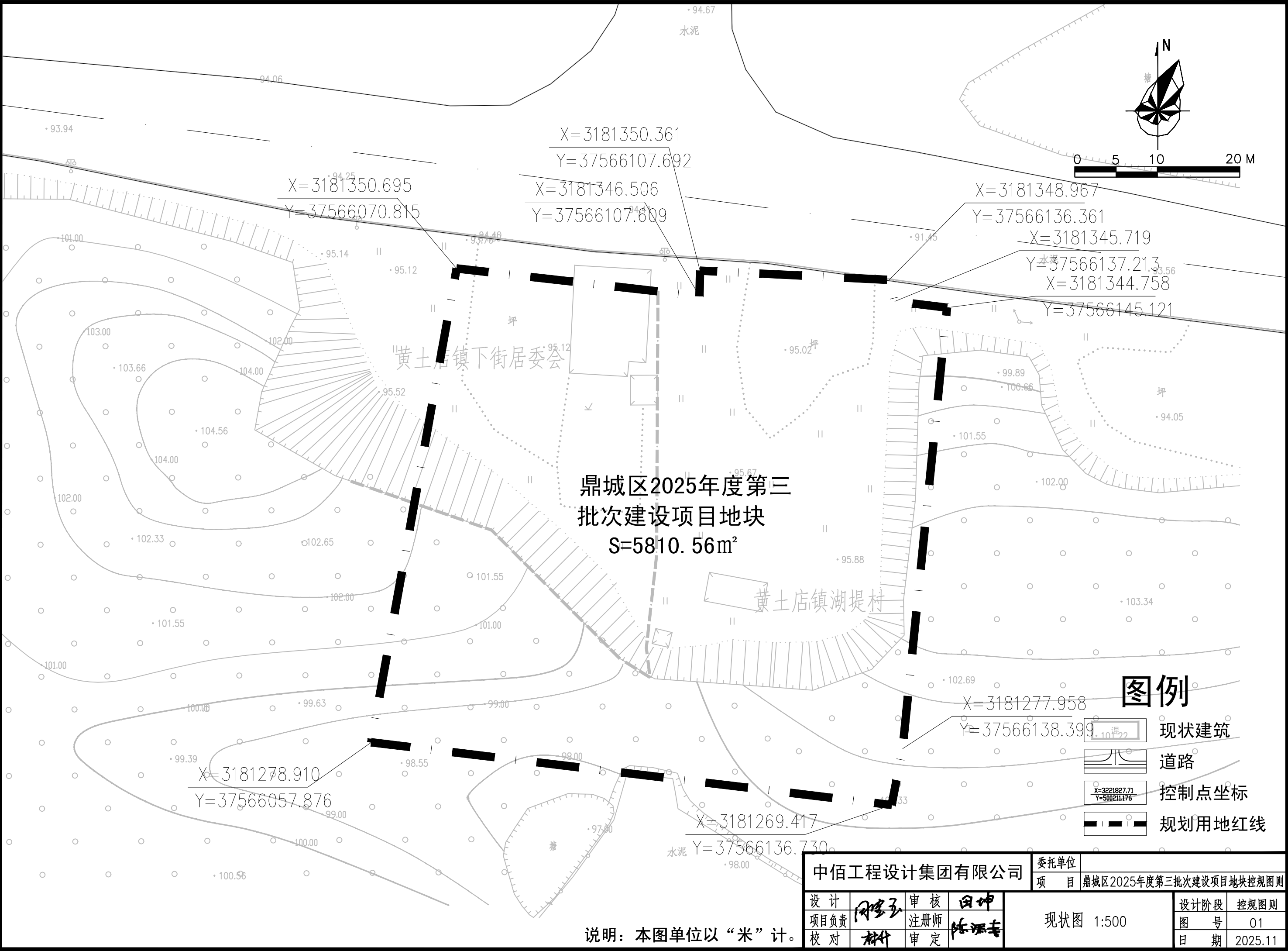
（1）行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 总用地面积的 7%，且行政办公及生活服务设施建筑面积 $\leq$ 总建筑面积的 15%。

（2）工业建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

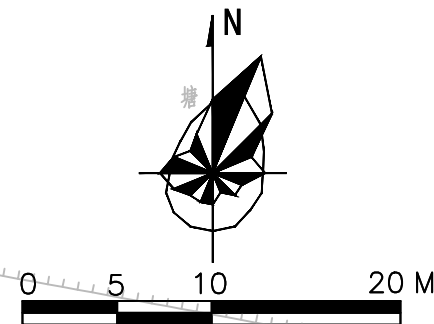
（3）公共建筑应当按照绿色建筑基本级及以上标准建设。

（4）环境保护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

第二部分 规划图纸



S317省道



综合技术经济指标

技术经济指标	数值			
规划总用地面积	5810.56 m ² (8.72 亩)			
总建筑面积	3895 平方米			
计容总建筑面积	6425 平方米			
建筑名称	占地面积	建筑面积	计容面积	层数
丙类车间	2530	2530	5060	1 层
操作平台	455	1365	1365	3 层
建筑占地面积	2985			
容积率	1.1			
建筑密度	51.4%			
建筑系数	51.4%			
绿地率	10.9%			
停车位	8 个			

说明：高度大于8.0米，计容建筑面积按2.0倍计。

黄土店镇下街居委会

操作平台

3F
H=12m

1F
H=8.1m

丙类车间

图例

- 1F 规划建筑
- 道路
- 停车位
- 绿化
- 控制点坐标
- 机动车出入口
- 规划用地红线

中佰工程设计集团有限公司

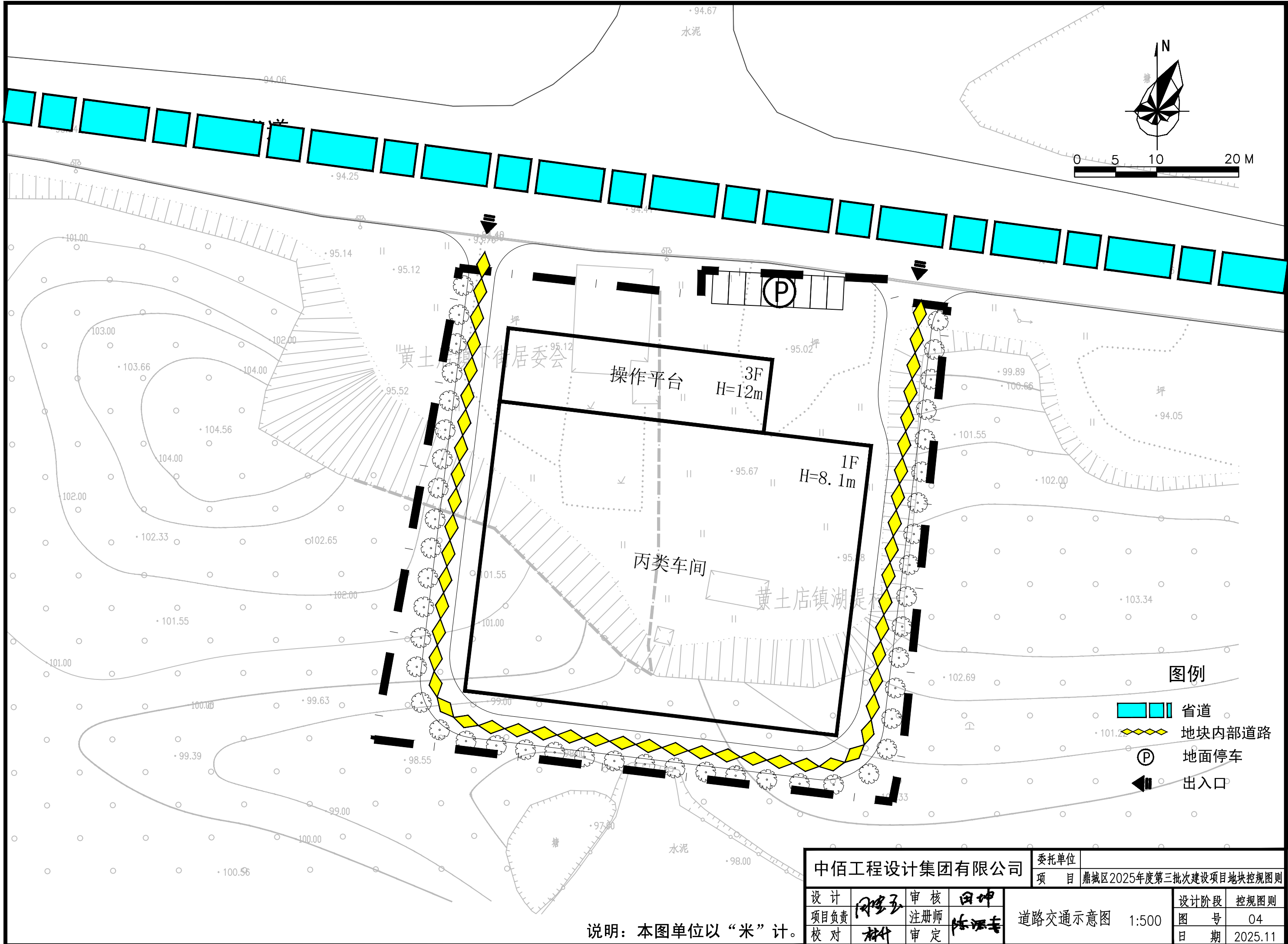
委托单位
项 目 鼎城区2025年度第三批次建设项目地块控规图则

设计 田坤
项目负责 田坤
校对 田坤
审核 田坤
注册师 田坤
审定 田坤

模拟方案总平面图 1:500

设计阶段 控规图则
图 号 03
日 期 2025.11

说明：本图单位以“米”计。

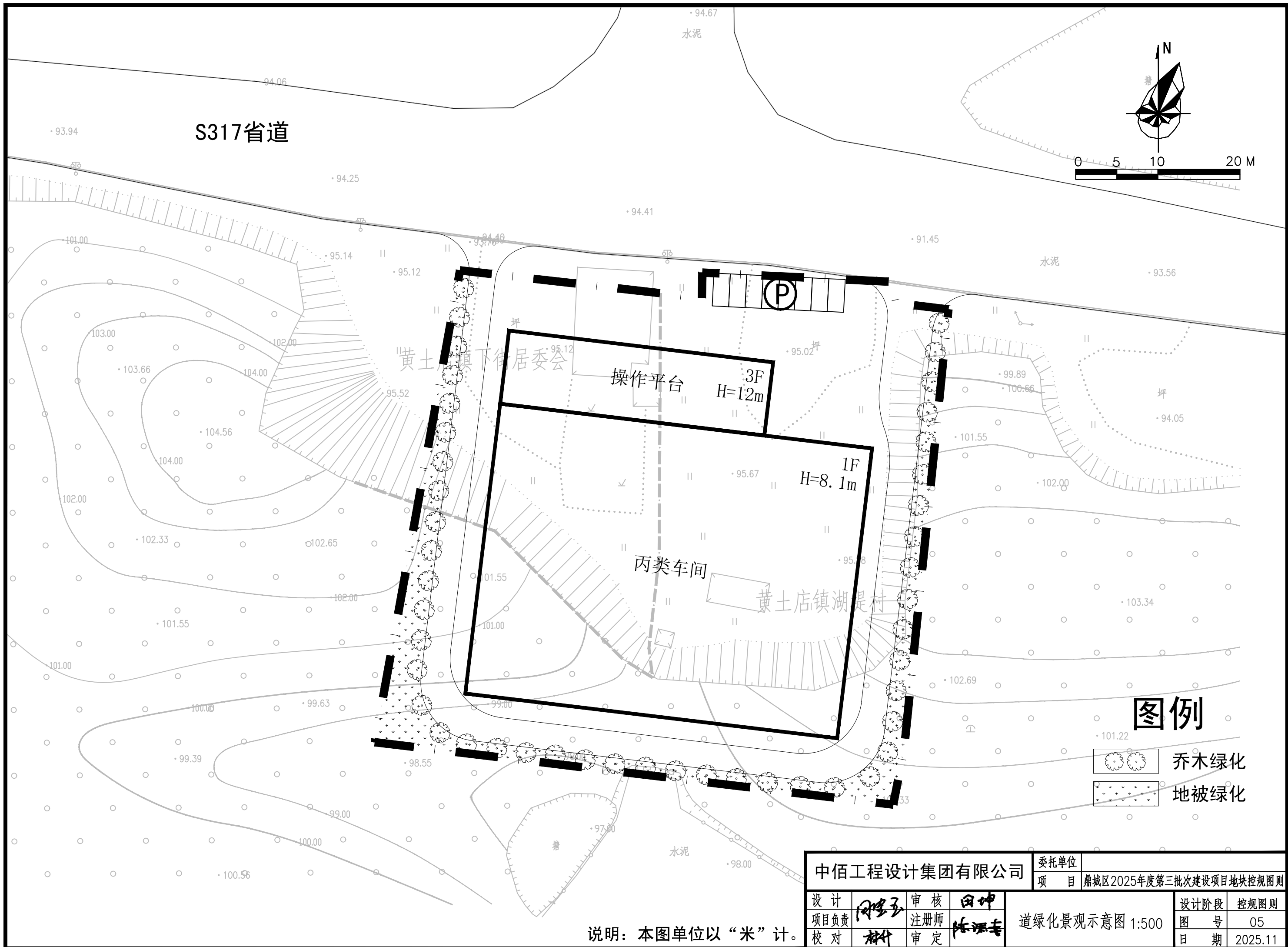


图例

- 省道
- 地块内部道路
- 地面停车
- 出入口

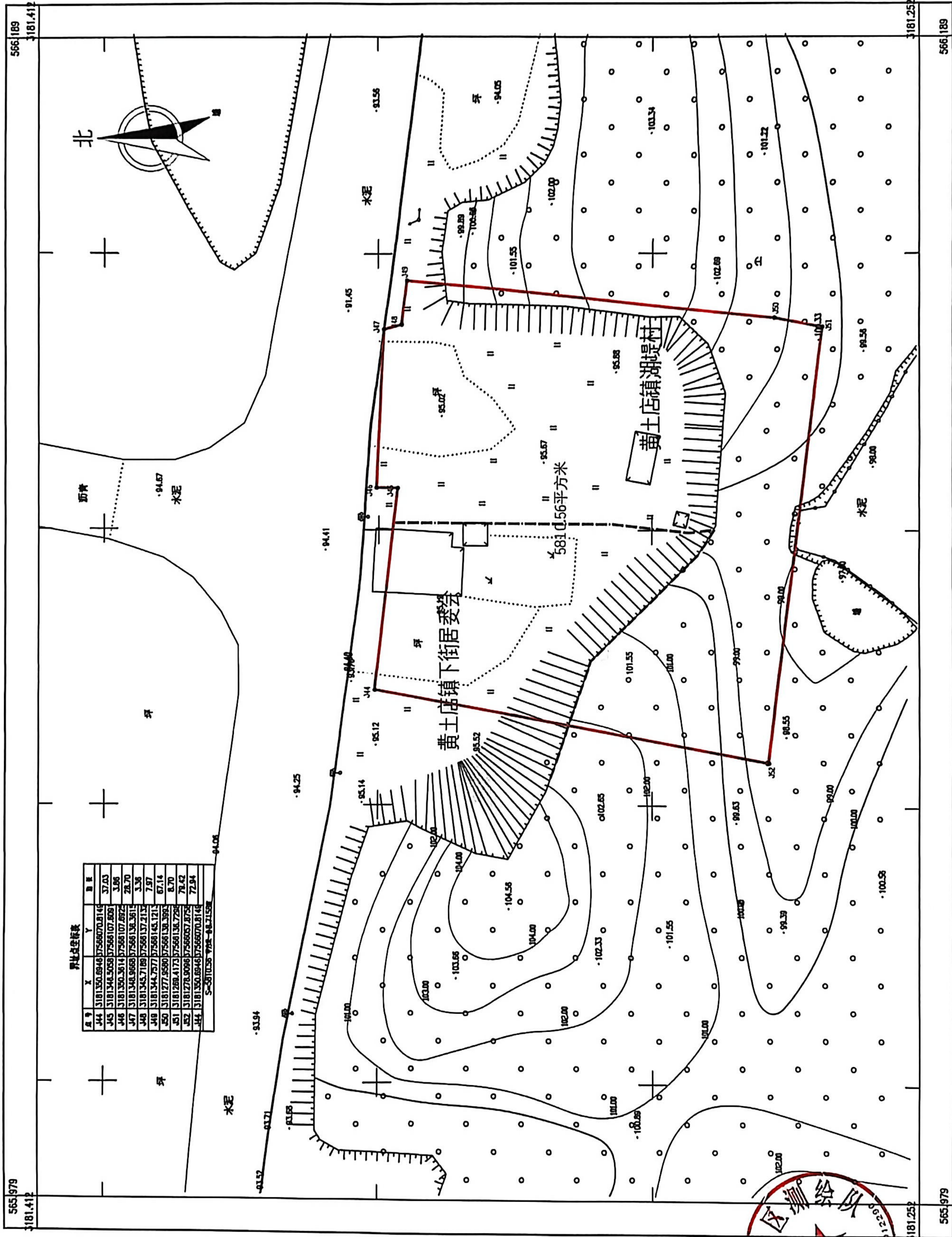
中佰工程设计集团有限公司				委托单位	鼎城区2025年度第三批次建设项目地块控规图则	
设计	田坤	审核	田坤	项目	设计阶段	控规图则
项目负责	田坤	注册师	田坤	道路交通示意图	1:500	图号
校对	田坤	审定	田坤			04
				日期	2025.11	

说明：本图单位以“米”计。



第三部分 附 件

鼎城区2025年度第三批建设项目
3181.25-565.98



2024年3月数字化制图。
2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准, 等高距为1米。
2007年版图式。

1:500

测量员: 杨 晨
绘图员: 杨 晨
检查员: 毛俊成