

# 谢家铺镇白泥塘村原小学地块 控制性详细规划

图  
则

中佰工程设计集团有限公司

二〇二五年十二月



# 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：谢家铺镇白泥塘村原小学地块控制性详细

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、规划背景 .....	1
2、地块现状及概况 .....	1
3、设计依据 .....	3
4、指导思想 .....	3
5、建筑间距控制 .....	4
6、道路交通与停车位配置 .....	4
7、消防规划 .....	5
8、竖向规划 .....	5
9、市政基础设施 .....	5
10、地块控制指标 .....	5
11、模拟方案主要技术经济指标 .....	6
12、无障碍设计 .....	6
13、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、规划背景

谢家铺镇白泥塘村原小学地块(合并前原杉木坪小学)地处现白泥塘村5组(合并前原杉木坪村7组)范围内,在1963年杉木坪小学建成以前通过原杉木坪村11个小组土地调平,其土地权属归属于原杉木坪村村集体,合并后权属既为现白泥塘村村集体,其权属无争议。

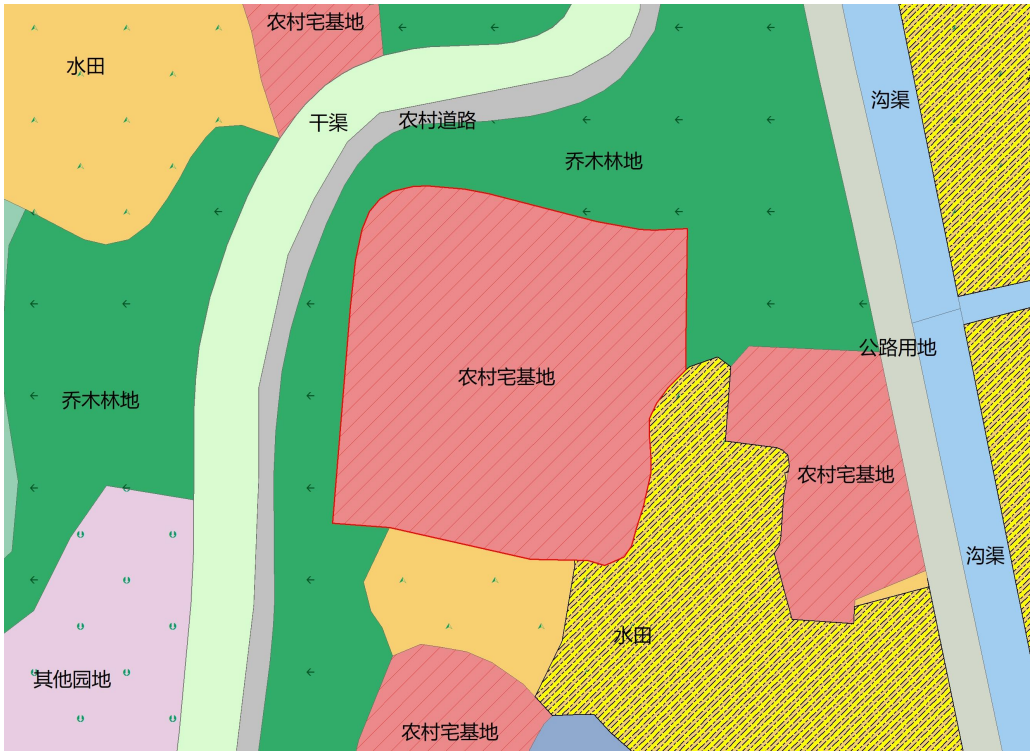
因白泥塘村系经济薄弱村,积极对接优秀儿女回家乡投资,并于2025年11月顺利与本村优秀儿女达成投资意向,计划在我镇白泥塘村五组(村集体建设用地)原杉木坪老学校、老村部新建玩具厂,占地规模共3000余平米。新建厂房、食堂、宿舍1500余平米,可容纳70余人就业,总投资约400万元,为此既增加集体经济收入,又能解决当前本村劳动力的就业问题,更有效的是增加了村民的经济收入。

## 2、地块现状及概况

谢家铺镇白泥塘村原小学地块总用地面积1871.8平方米(2.81亩),位于鼎城区谢家铺镇白泥塘村,北距常德市江南城区23km。地块为谢家铺镇白泥塘村原小学用地,现状为农村宅基地,有少量一层现状建筑,现状建筑面积390平方米,场地内标高在84.7-85.0米之间。地块现状的给水、排水、电力、通讯等基础设施已接入至村道一。

谢家铺镇白泥塘村原小学地块用地权属现状为集体建设用地,全部位于城镇开发边界外,位于村庄建设区,拟规划用地为工业用地(村

庄用地203)。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《鼎城区谢家铺镇国土空间规划（2021-2035年）》确定的镇区范围外。



三调示意图(局部)



规划分区示意图(局部)

### 3、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》（自然资源发〔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) 《鼎城区谢家铺镇国土空间规划（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

### 4、指导思想

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，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。

## **5、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。

## **6、道路交通与停车位配置**

谢家铺镇白泥塘村原小学地块在村道一设置一个机动车出入口，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/100m<sup>2</sup> 建筑面积配置。

## 7、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。

## 8、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 84.0-86.0 之间。

## 9、市政基础设施

场地内工程管线要采用适宜的埋设深度，给水、排水、电力、电讯等地下管线从村道一接入。

## 10、地块控制指标

谢家铺镇白泥塘村原小学地块位于常德市鼎城区谢家铺镇白泥塘村，主要地块控制指标：

用地面积 1871.8 平方米（2.81 亩），用地性质为一类工业用地（100101）， $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，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。

## 11、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 <sup>2</sup>	1871.8	1871.8
总建筑面积	m <sup>2</sup>	1600.9	——
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	1600.9	1497≤计容建筑面积≤3743
容积率		0.86	0.8≤容积率≤2.0
建筑密度		57.34%	——
建筑系数		57.34%	≥40%
绿地率		10.1%	≤15%
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	1073.3	——
停车位	个	3	按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置
其中 地上停车位	个	3	
地下停车位	个	0	

## 12、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。

## 13、相关要求

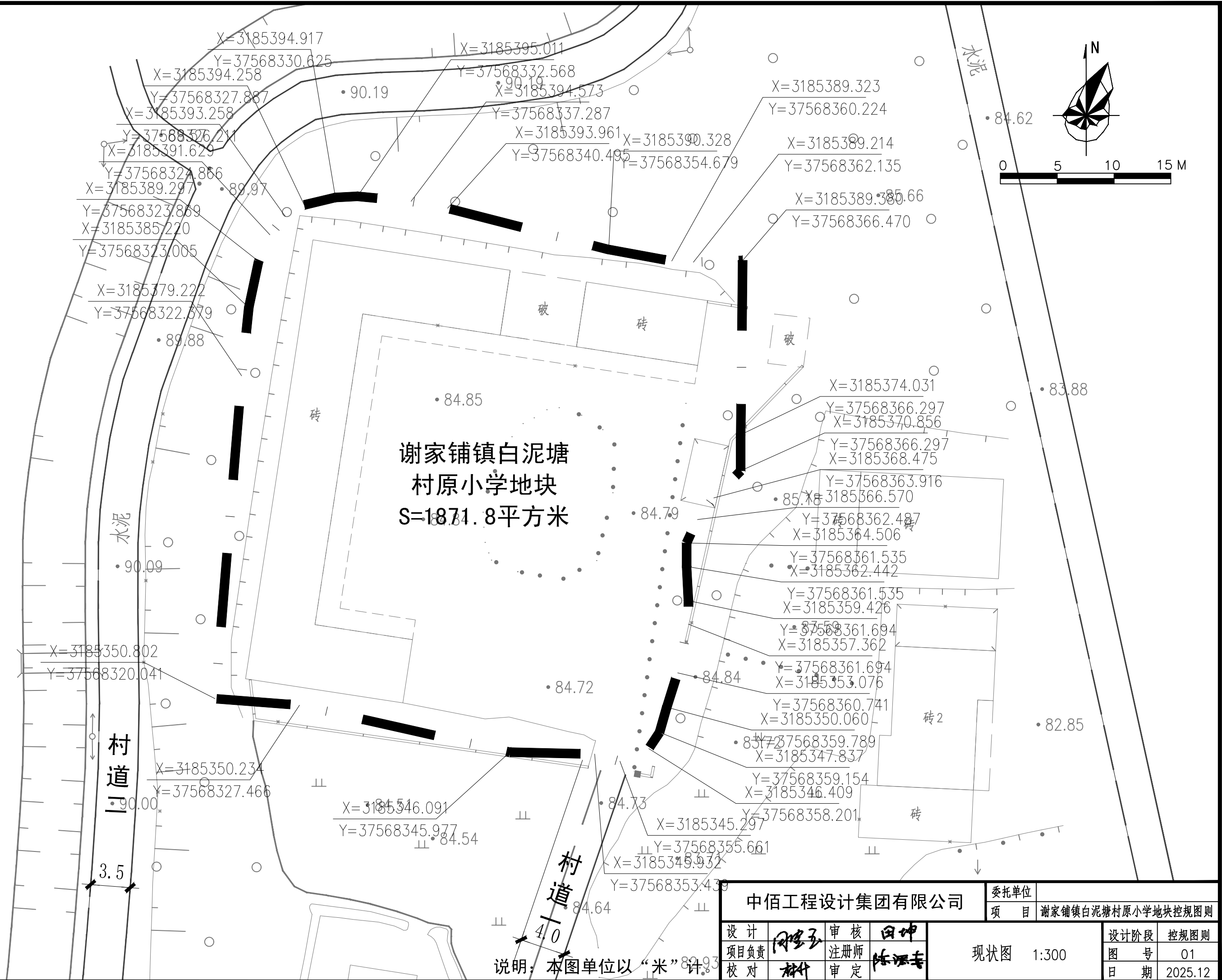
(1) 行政办公及生活服务设施用地面积≤总用地面积的 7%，且行政办公及生活服务设施建筑面积≤总建筑面积的 15%。

(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。

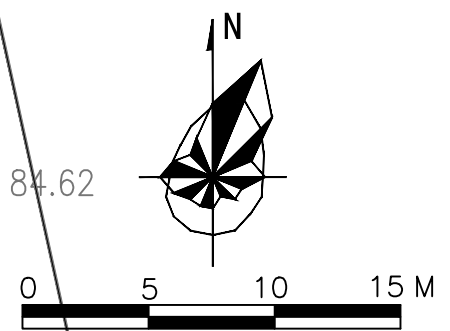
(3) 公共建筑应当按照绿色建筑基本级及以上标准建设。

（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



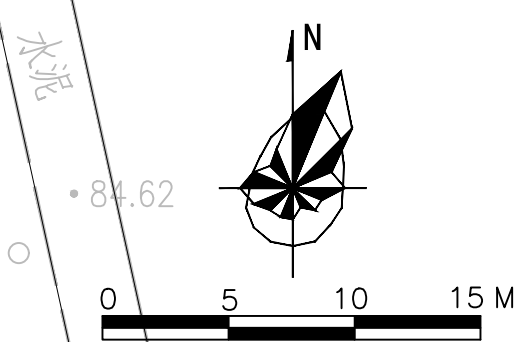
谢家铺镇白泥塘  
村原小学地块  
S=1871.8平方米



中佰工程设计集团有限公司				委托单位	谢家铺镇白泥塘村原小学地块控规图则	
设计	田坤	审核	田坤	项目	图号	01
项目负责	田坤	注册师	田坤	现状图	1:300	日期
校对	田坤	审定	田坤			2025.12

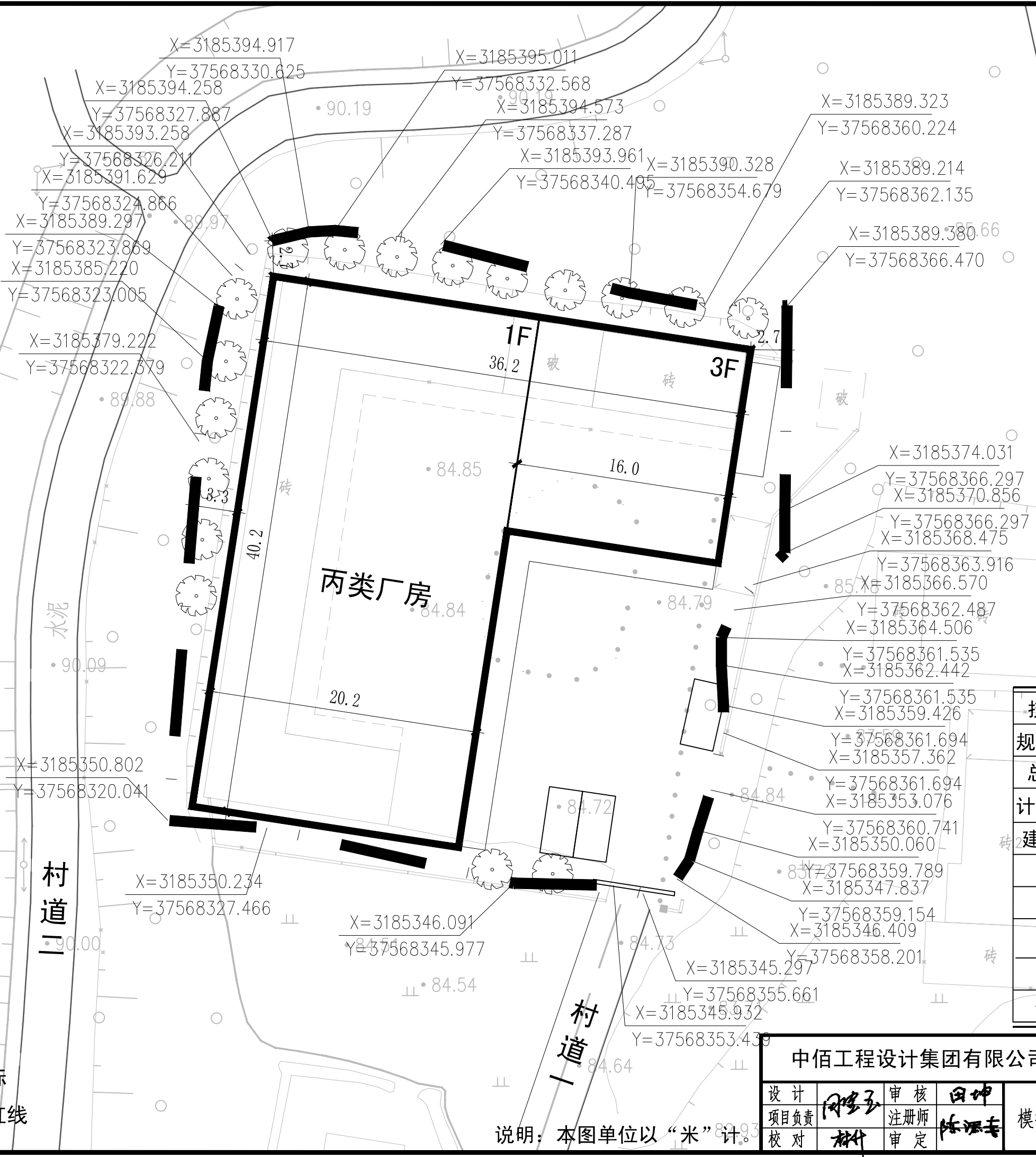
说明：本图单位以“米”计。





图例

- 规划建筑
- 道路
- 停车位
- 绿化
- 控制点坐标
- 规划用地红线

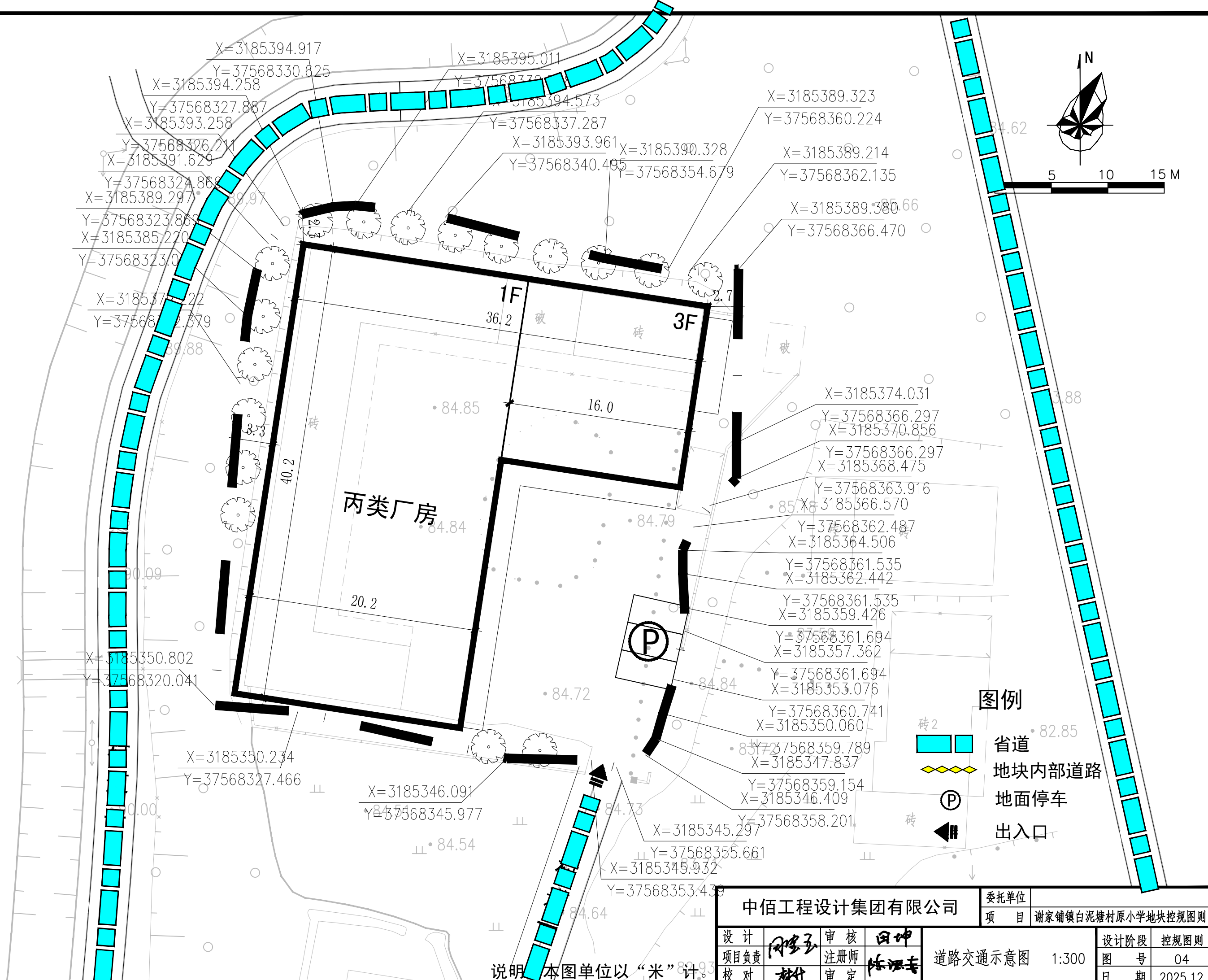


综合技术经济指标

技术经济指标	数值
规划总用地面积	1871.8 m² (2.81 亩)
总建筑面积	1600.9 平方米
计容总建筑面积	1600.9 平方米
建筑占地面积	1073.3 平方米
容积率	0.86
建筑密度	57.34%
建筑系数	57.34%
绿地率	10.10%
停车位	3 个

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	谢家铺镇白泥塘村原小学地块控规图则	
设计	田坤	审核	田坤	项目	图号	设计阶段
项目负责	田坤	注册师	田坤	模拟方案总平面图 1:300	图号	控规图则
校对	田坤	审定	田坤	日期	03	2025.12

说明：本图单位以“米”计。



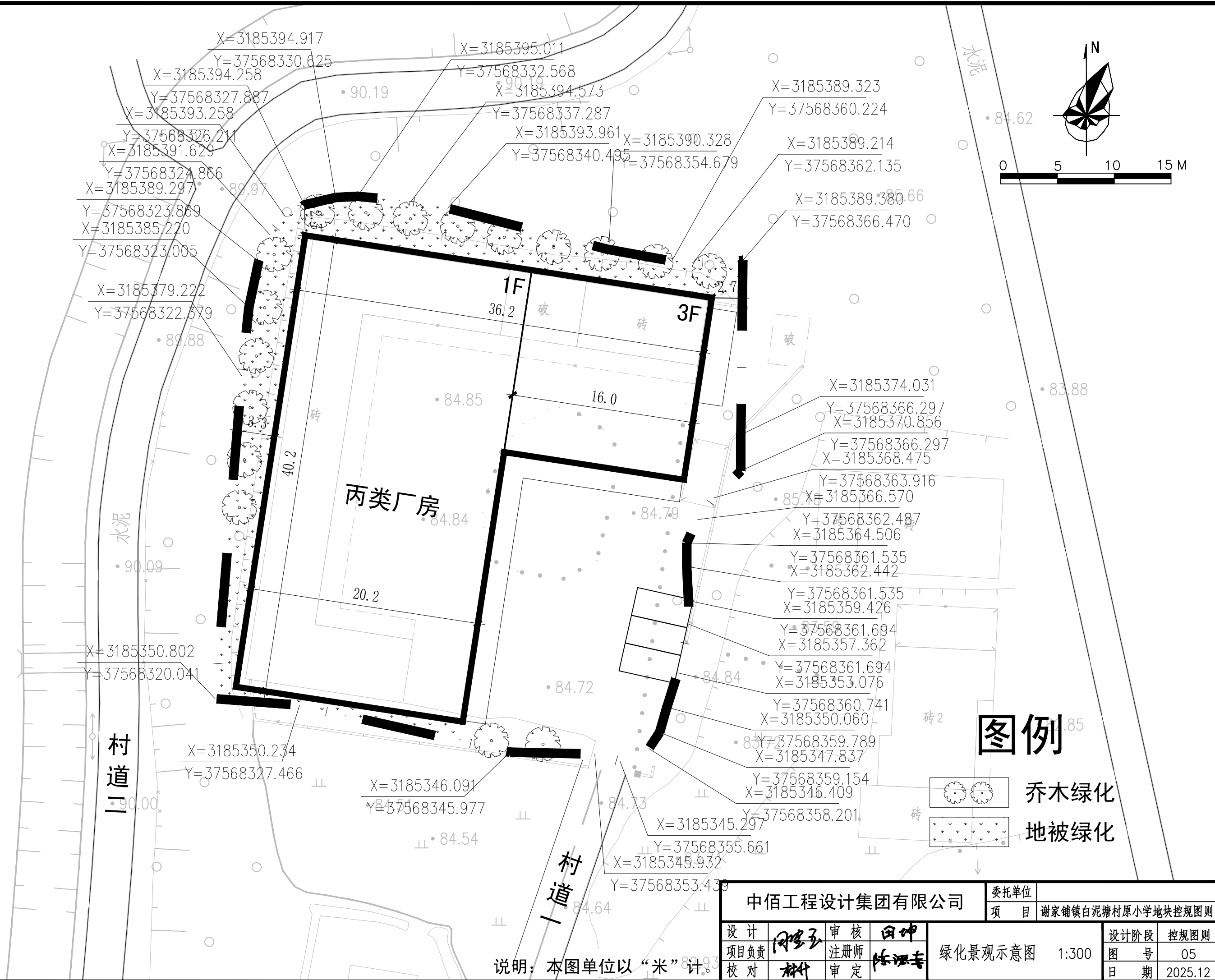
图例

- 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	谢家铺镇白泥塘村原小学地块控规图则	
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	1:300	图号 04
校对	田坤	审定	田坤	日期	2025.12	

说明 本图单位以“米”计。





**图例**

乔木绿化

地被绿化

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	谢家铺镇白泥塘村原小学地块控规图则	
设计	田坤	审核	田坤	项目	图号	05
项目负责	田坤	注册师	田坤	绿化景观示意图 1:300		设计阶段
校对	田坤	审定	田坤	日期	2025.12	

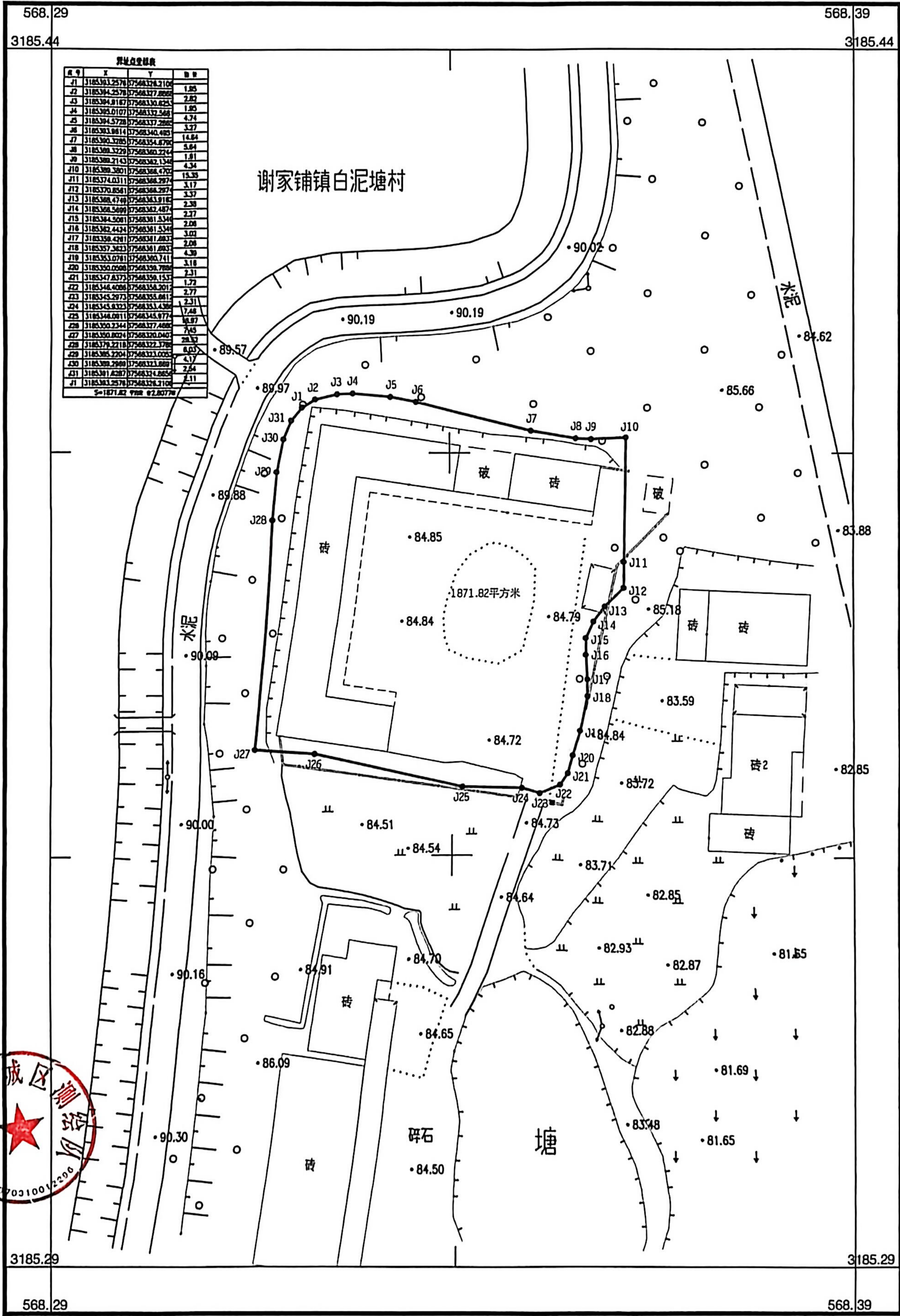
说明：本图单位以“米”计。

### 第三部分 附 件



谢家铺镇白泥塘村原杉木坪小学

3185.288-568.295



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准，等高距为1米  
2017图示标准  
2025年11月数字化制图

1:500

附注：测量员：杨展  
绘图员：杨展  
检查员：毛俊威