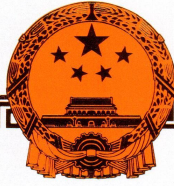


常德市鼎城区固鼎碎石厂地块 控制性详细规划

图
则

中佰工程设计集团有限公司

二〇二六年三月



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：常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控制性详细

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

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

为深入贯彻国家乡村振兴战略部署，大力发展村办民营企业，助力地方基础设施建设高质量推进，常德市鼎城区固鼎碎石厂选址于鼎城区黄土店镇白岩冲村和金霞山村，规划总用地面积13200.09平方米（19.8亩），总投资480万元。项目建成投产后，预计年生产砂石65万吨，可满足鼎城区及周边区域公路、市政、房地产等工程项目的建材供应需求，有效降低建材运输成本，提升区域建材供应保障能力。

该项目的实施具有显著的经济社会效益：一是带动就业增收，可直接吸纳本地劳动力20人就业，优先聘用脱贫户及农村剩余劳动力，人均年增收约5.5万元，同时间接带动运输、装卸、物流等配套岗位50人；二是推动产业升级，通过规范化、智能化、绿色化生产，引领区域建材行业转型升级，助力鼎城区打造绿色建材产业示范基地。

2、地块现状及概况

常德市鼎城区固鼎碎石厂地块总用地面积13200.09平方米（19.8亩），位于鼎城区黄土店镇白岩冲村和金霞山村，北距常德市江南城区27km。地块现状全部为采矿用地，场地内标高在71.4-72.65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。

常德市鼎城区固鼎碎石厂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，位于村庄建设区内，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《鼎城区黄土店镇国土空间规划(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) 《湖南省绿色建筑发展条例》
- (10) 《常德市规划管理技术规定》（常政发〔2018〕6号）
- (11) 《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）
- (12) 《常德市国土空间总体规划（2021-2035年）
- (13) 《鼎城区国土空间总体规划（2021-2035年）》
- (14) 《鼎城区黄土店镇国土空间规划（2021-2035年）》
- (15) 鼎城区自然资源局提供的该地块用地蓝线图
- (16) 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

常德市鼎城区固鼎碎石厂地块在北侧村道(5m)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/100m² 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 71.0-73.0 之间（不含堆场）。

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接入。

10、地块控制指标

常德市鼎城区固鼎碎石厂地块位于常德市鼎城区黄土店镇镇白岩冲村和金霞山村，主要地块控制指标：

用地面积 13200.09 平方米（19.8 亩），用地性质为二类工业用地（100102）， $0.5 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，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 ²	13200.09	13200.09
总建筑面积	m ²	6576	——
计容建筑面积	m ²	13152	6600≤计容建筑面积≤26400
容积率		1.0	0.5≤容积率≤2.0
建筑密度		49.8%	——
建筑系数		49.8%	≥40%
绿地率		10.1%	≤15%
建筑占地面积	m ²	6576	——
停车位	个	17	按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置
其中			
地上停车位	个	17	
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

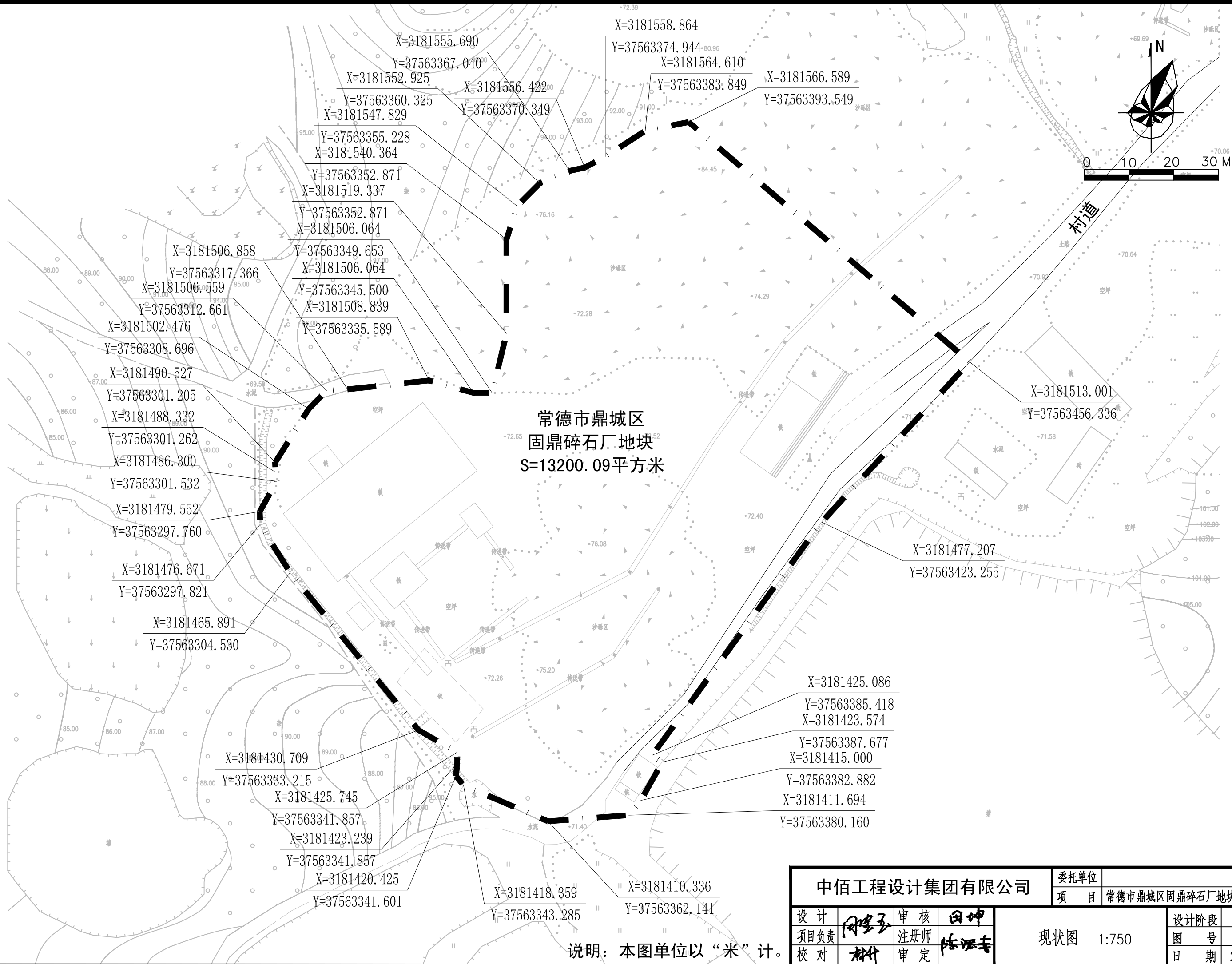
(1) 行政办公及生活服务设施用地面积≤总用地面积的 7%，且行政办公及生活服务设施建筑面积≤总建筑面积的 15%。

(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。

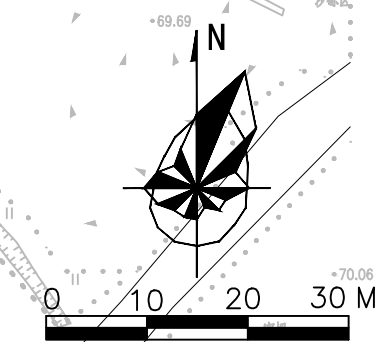
(4) 环境保护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

第二部分 规划图纸



常德市鼎城区
固鼎碎石厂地块
S=13200.09平方米

X=3181555.690
Y=37563367.040
X=3181552.925
Y=37563360.325
X=3181547.829
Y=37563355.228
X=3181540.364
Y=37563352.871
X=3181519.337
Y=37563352.871
X=3181506.064
X=3181506.858
Y=37563317.366
X=3181506.559
Y=37563312.661
X=3181502.476
Y=37563308.696
X=3181490.527
Y=37563301.205
X=3181488.332
Y=37563301.262
X=3181486.300
Y=37563301.532
X=3181479.552
Y=37563297.760
X=3181476.671
Y=37563297.821
X=3181465.891
Y=37563304.530
X=3181430.709
Y=37563333.215
X=3181425.745
Y=37563341.857
X=3181423.239
Y=37563341.857
X=3181420.425
Y=37563341.601
X=3181418.359
Y=37563343.285
X=3181558.864
Y=37563374.944
X=3181564.610
Y=37563383.849
X=3181566.589
Y=37563393.549
X=3181513.001
Y=37563456.336
X=3181477.207
Y=37563423.255
X=3181425.086
Y=37563385.418
X=3181423.574
Y=37563387.677
X=3181415.000
Y=37563382.882
X=3181411.694
Y=37563380.160
X=3181410.336
Y=37563362.141



中佰工程设计集团有限公司				委托单位	常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控规图则
设计	田坤	审核	田坤	项目	常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控规图则
项目负责	田坤	注册师	田坤	现状图	1:750
校对	田坤	审定	田坤	设计阶段	控规图则
				图号	01
				日期	2026.03

说明：本图单位以“米”计。

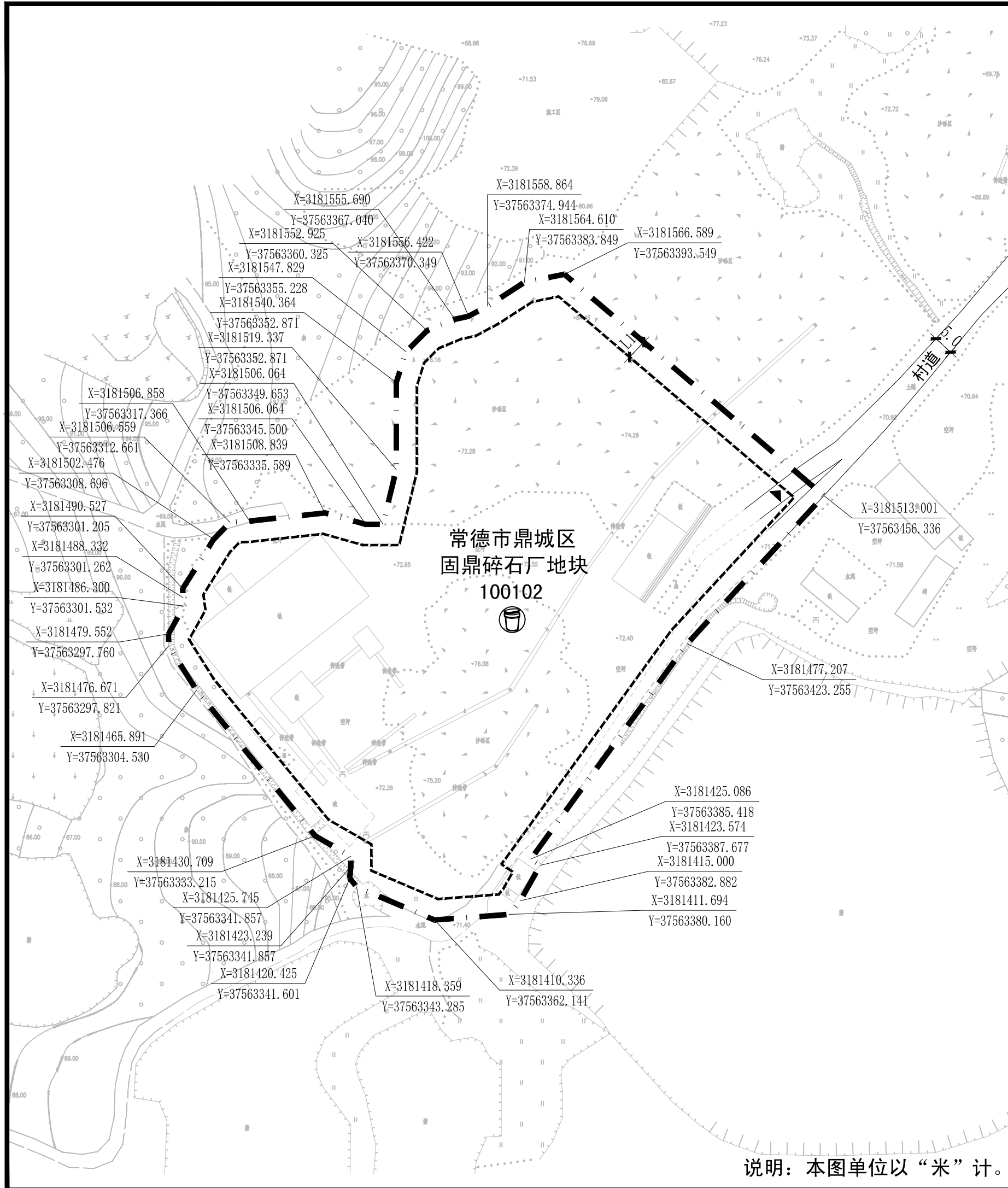


图 例

	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
	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								
 村道 道路横断面	建筑退让相邻地界距离 (L1)								
	L1为建筑后退相邻地界距离, 必需满足建筑物间距的相关技术规范及规定要求。								
	临街建筑退让道路红线 (L2) 一览表								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">建筑高度</th> <th style="width: 50%;">说明</th> </tr> <tr> <td>H≤24m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>24m<H≤50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50m<H≤100m</td> <td></td> </tr> </table>	建筑高度	说明	H≤24m		24m<H≤50m		50m<H≤100m	
建筑高度	说明								
H≤24m									
24m<H≤50m									
50m<H≤100m									
建筑退让道路交叉口距离 (L3) 一览表									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">建筑高度</th> <th style="width: 50%;">备注</th> </tr> <tr> <td>H≤24m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>24m<H≤50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50m<H≤100m</td> <td></td> </tr> </table>		建筑高度	备注	H≤24m		24m<H≤50m		50m<H≤100m	
建筑高度	备注								
H≤24m									
24m<H≤50m									
50m<H≤100m									

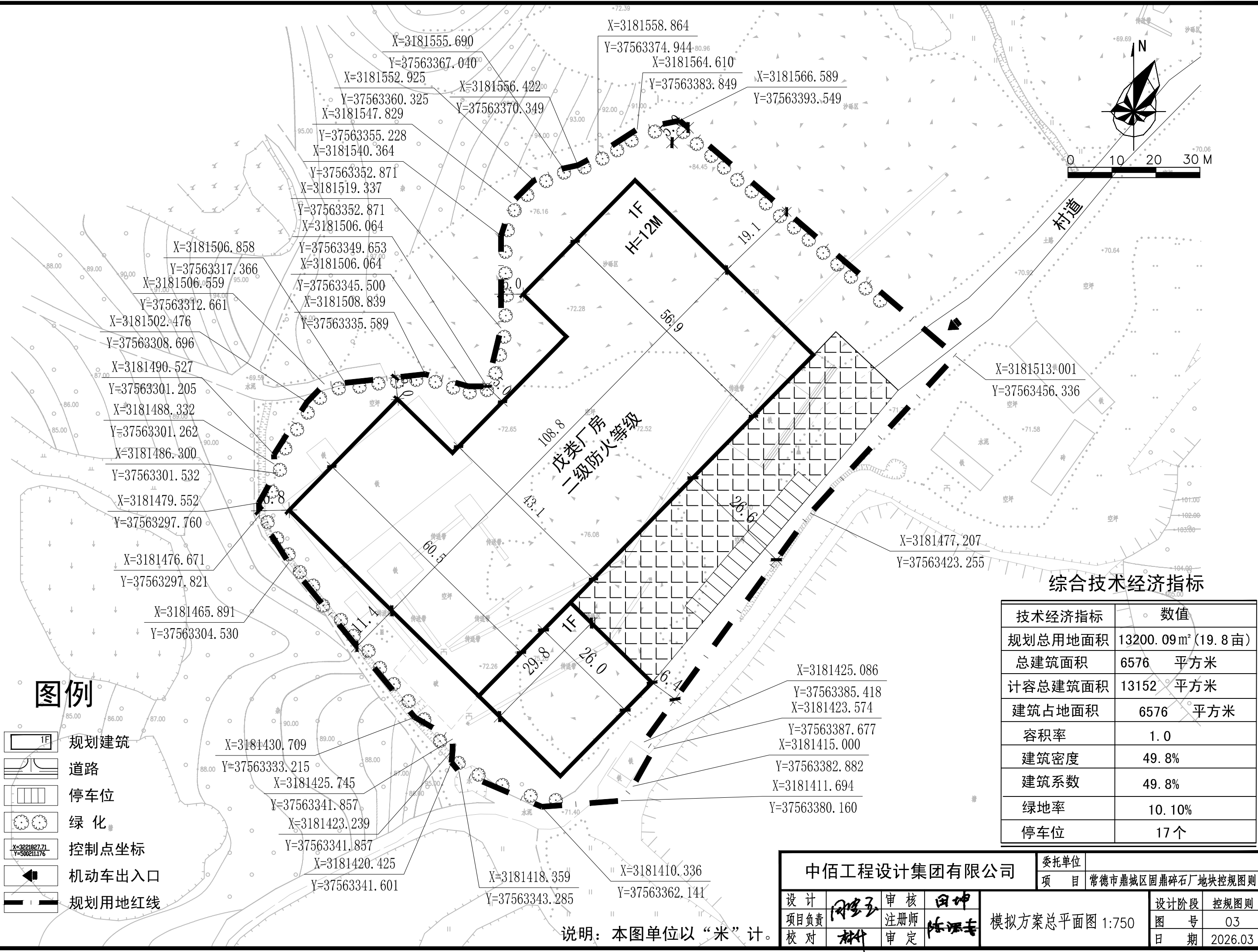
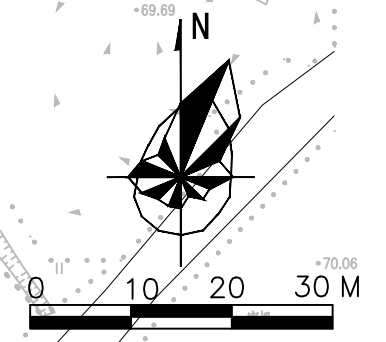
地块控制指标表								
地块名称	地 块 性 质	总用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑系数	绿地率	建筑限高 (m)	停车泊位配置
常德市鼎城区固鼎碎石厂地块	二类工业用地 100102	13200.09	≥6600 ≤26400	≥0.5 ≤2.0	≥40%	≤15%	24	按0.2车位/100平方米建筑面积配置

配建公共服务设施表			
项 目	图 例	设置规模	设置要求
垃圾收集点		—	服务半径不大于70m
行政办公及生活服务设施		用地面积≤总用地面积的 7% 建筑面积≤总建筑面积的 15%	

- 地块设计导则**
1. 常德市鼎城区固鼎碎石厂地块位于常德市鼎城区黄土店镇白岩冲村。该项目地块为二类工业用地 (100102)。
 2. 地块内的给水、排水、电力、电讯均从村道引入。道路雨水排放应与植草沟及渗管系统相结合。建设场地内尽量减少硬化面积, 道路采用透水沥青混凝土, 铺地采用植草砖、透水砖、宽缝地砖、植草网格等。
 3. 建筑类型应满足实际功能需求; 建筑色彩应和周边环境相协调。
 4. 场地内交通组织应满足消防通行与消防扑救的要求。根据国家相应技术规范在建筑出入口部位设计无障碍坡道、扶手, 坡道小于等于1/12, 净宽大于等于1.5m。
 5. 公共建筑应当按照绿色建筑基本级及以上标准建设。
 6. 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。

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	
				项目名称	常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控制图则
设计	田坤	审核	田坤	设计阶段	控制图则
项目负责人	田坤	注册师	田坤	图 号	02
校对	田坤	审定	田坤	日 期	2026.03

说明: 本图单位以“米”计。



图例

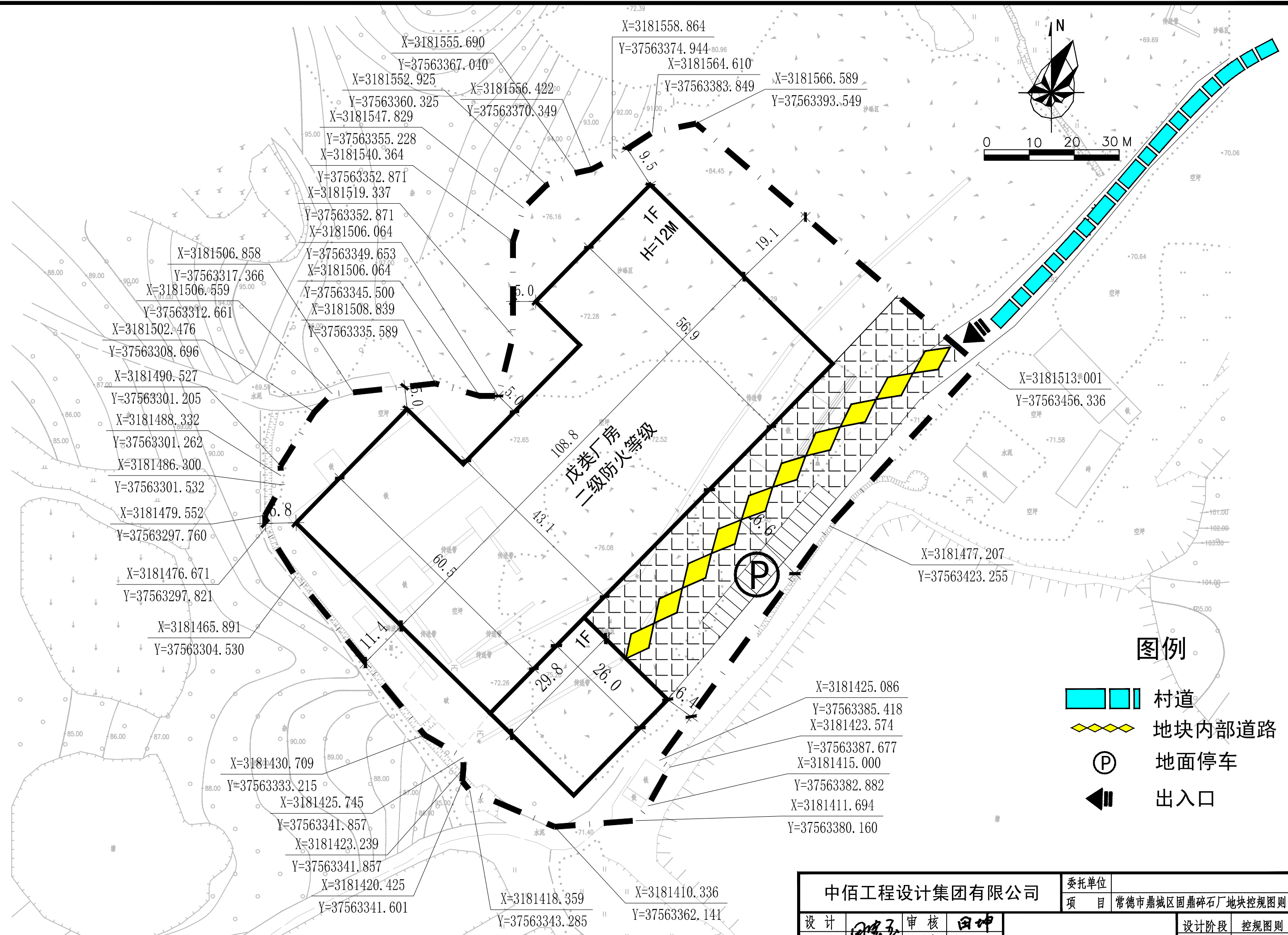
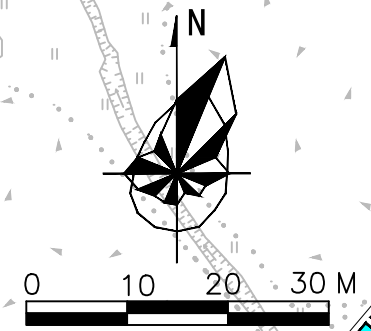
- 规划建筑
- 道路
- 停车位
- 绿化
- 控制点坐标
- 机动车出入口
- 规划用地红线

综合技术经济指标

技术经济指标	数值
规划总用地面积	13200.09m ² (19.8亩)
总建筑面积	6576 平方米
计容总建筑面积	13152 平方米
建筑占地面积	6576 平方米
容积率	1.0
建筑密度	49.8%
建筑系数	49.8%
绿地率	10.10%
停车位	17个

中佰工程设计集团有限公司				委托单位		
				常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控规图则		
设计	田坤	审核	田坤	模拟方案总平面图 1:750	设计阶段	控规图则
项目负责人	田坤	注册师	田坤		图号	03
校对	田坤	审定	田坤		日期	2026.03

说明：本图单位以“米”计。



图例

- 村道
- 地块内部道路
- P 地面停车
- 出入口

说明：本图单位以“米”计。

中佰工程设计集团有限公司				委托单位	常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控规图则
设计	何宇	审核	田坤	项目	常德市鼎城区固鼎碎石厂地块控规图则
项目负责	何宇	注册师	陈永春	设计阶段	控规图则
校对	林	审定		图号	04
				日期	2026.03

道路交通示意图 1:750

第三部分 附 件

请按程序办理
李论
2026-3-9

鼎城区黄土店镇人民政府

关于申请编制地块控制性详细规划图则的 请 示

鼎城区人民政府：

常德固鼎建材有限公司项目选址于黄土店镇白岩冲村五组，项目总投资480万元，总用地面积13200平方米，主要建设内容为加工区、原料堆场及相关基础设施等。现常德固鼎建材有限公司正申办相关手续，为解决地块技术经济指标问题，特申请编制地块控制性详细规划图则。

专此请示，恳请批示。

常德市鼎城区黄土店镇人民政府

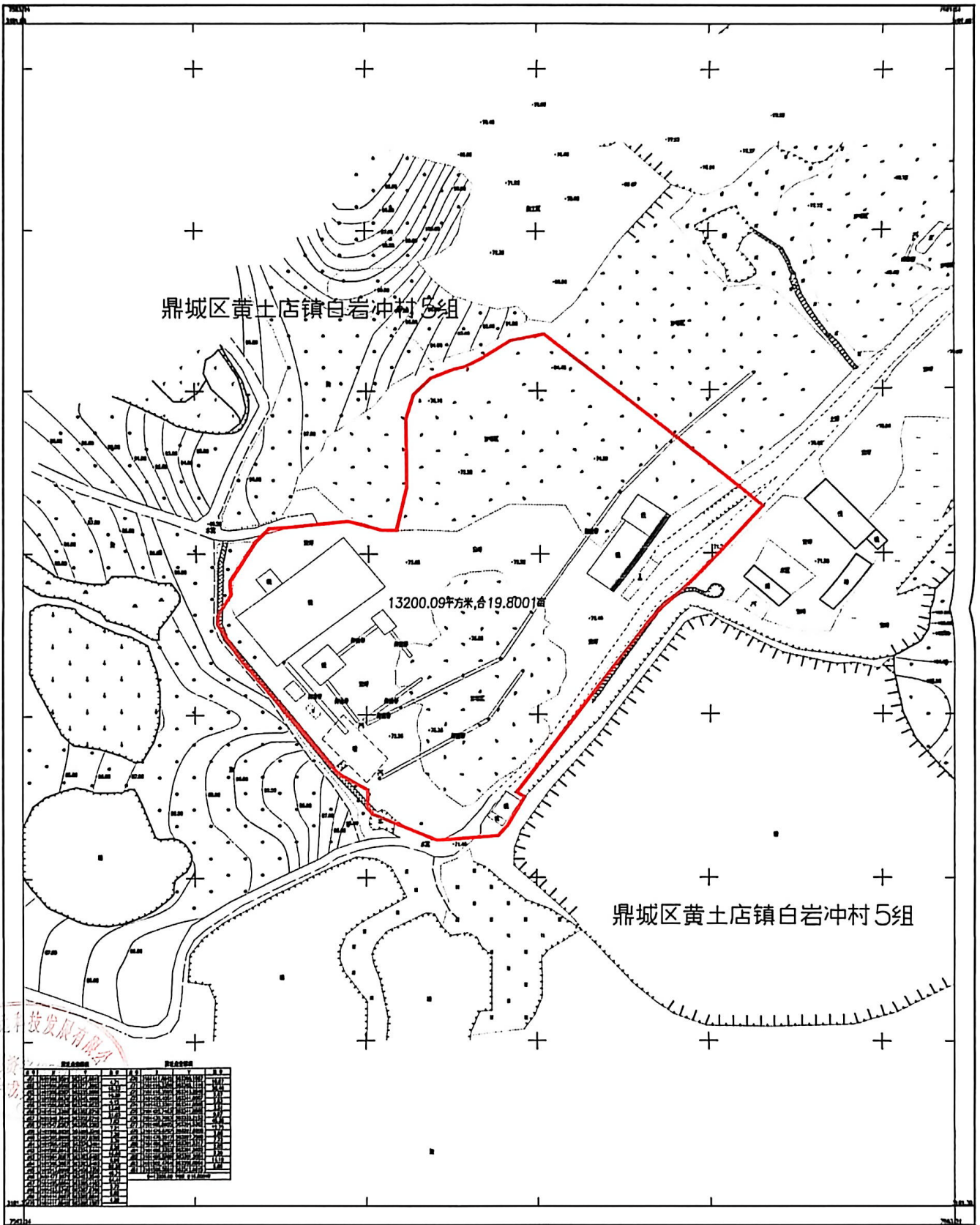


CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

常德市鼎城区固鼎碎石厂

3181.299-37563.241



湖南德远科技发展有限公司

2000国家大地坐标系
2000大地高程基准,等高距为1米
2007年版图式
2026年1月

1:500

附注: 测量员:白文涛
绘图员:白文涛
检查员:吴向华



扫描全能王 创建