

盛丰物流仓储地块控制性详细规划

浙江城市空间建筑规划设计院有限公司





设计单位:浙江城市空间建筑规划设计院有限公司

法人代表: 应炜

总规划师: 邵晓芬

项目负责人: 曹华

设计人员: 李敏

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	1
3、指导思想	2
4、建筑间距控制	3
5、道路交通与停车位配置	3
6、消防规划	3
7、竖向规划	3
8、地块控制指标	3
9、模拟方案主要技术经济指标	4
10、海绵城市建设要求	4
11、无障碍设计	4
12、相关要求	5

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、地块现状及概况

盛丰物流仓储地块总用地面积5701.89平方米（8.55亩），位于常德市鼎城区蔡家岗镇高桥社区，东距S240省道60米，西南距鸽子湾水库220米，西距东风驾校450米，北距蔡家岗镇镇区500米。依据第三次国土调查，现状用地为采矿用地，地块内为场坪，无现状建筑，场地内标高在51.60-52.40米之间。该项目地块规划管理参照《常德市规划管理技术规定》（常政发[2018]6号）规定的城市建设用地II区执行。



2、设计依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《城市规划编制办法》

- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
- (4) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）
- (5) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- (6) 《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24 号）
- (7) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）
- (8) 《常德市规划管理技术规定》（常政发〔2018〕6 号）
- (9) 《蔡家岗镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2016 年调整完善方案）》
- (10) 《常德市鼎城区蔡家岗镇总体规划（2016-2030）》
- (11) 鼎城区自然资源局提供的该地块用地蓝线图
- (12) 国家及地方的相关政策、技术规范等

3、指导思想

(1) 注意处理好人与自然环境、人与人工环境的关系，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，创造一个舒适、优美、卫生的生产、生活环境。

(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。

4、建筑间距控制

建筑间距控制遵循《常德市规划管理技术规定》（常政发[2018]6号文）的要求，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

宸琿建材地块分别在村道一和村道二各设置一个机动车出入口，地块内部道路南北贯通。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）本地块采用常德市国家 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 51.5-52.3 之间。

（3）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 S240 省道接入。

8、地块控制指标

盛丰物流仓储地块位于常德市鼎城区蔡家岗镇高桥社区，东距

S240 省道 60 米，主要地块控制指标：

用地面积 5701.89 平方米（8.55 亩），用地性质为物流仓储用地（1101），容积率 0.7-1.2，建筑密度 $\leq$ 50%，绿地率 $\leq$ 15%，建筑限高 24 米，机动车停车泊位按 0.2/100 平方米建筑面积配置。

9、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	5701.89	5701.89
总建筑面积		m ²	2710	——
计容建筑面积		m ²	5420	——
容积率			0.95	0.7-1.2
建筑密度			47.5%	$\leq$ 50%
绿地率			12.8%	$\leq$ 15%
建筑占地面积		m ²	2710	——
停车位		个	8	按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置
其中	地上停车位	个	8	
	地下停车位	个	0	

10、海绵城市建设要求

（1）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。

（2）道路雨水排放应与植草沟及渗管系统相结合。

11、无障碍设计

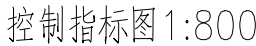
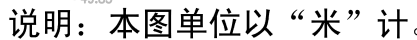
根据国家相关技术规范在道路人行道设置盲道、缘石坡道，在公共建筑出入口设计无障碍坡道、扶手，坡道小于等于 1/12，净宽大于

等于 1.5m，并设置不小于 1.5m×1.5m 的轮椅通行平台。

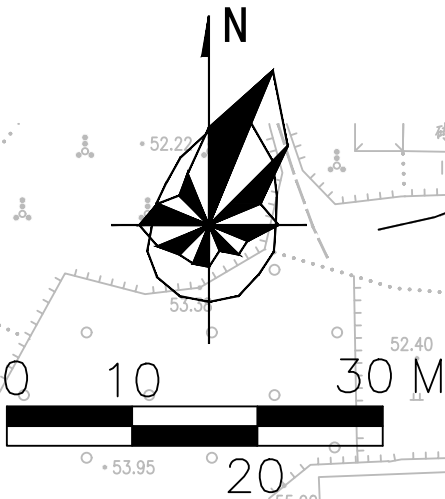
12、相关要求

(1) 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。

第二部分 规划图纸



设计阶段	控规图则
图 号	02
日 期	2022.1



图例



规划建筑



停车位



绿化

X=3231567.181
Y=37560206.754

控制点坐标



用地红线

表1 技术经济指标总表

序号	项 目	单位	数 值	备 注
1	总用地面积	m ²	5701.89	合8.55亩
2	总建筑面积	m ²	2710	
3	计容总建筑面积	m ²	5420	仓库层高超过8米按照2倍计容
5	建筑占地面积	m ²	2710	
6	建筑密度	%	47.5	
7	容积率		0.95	
8	绿地率	%	12.8	
9	机动车位	个	8	

高桥村6组

说明：本图单位以“米”计。

戊类仓库
H=9米

S204省道

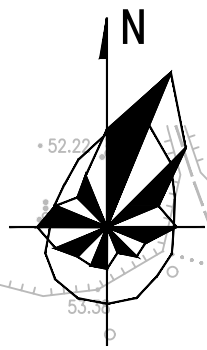
浙江城市空间建筑规划设计院有限公司

委托单位
项 目

盛丰物流仓储地块控规图则

模拟方案总平面 1:600

设计阶段	控规图则
图 号	03
日 期	2022.11



图例

- 省道
- 村道
- 地块内部道路
- 停车位
- 出入口

表1 技术经济指标总表

序号	项 目	单位	数 值	备 注
1	总用地面积	m ²	5701.89	合8.55亩
2	总建筑面积	m ²	2710	
3	计容总建筑面积	m ²	5420	仓库层高超过8米按照2倍计容
5	建筑占地面积	m ²	2710	
6	建筑密度	%	47.5	
7	容积率		0.95	
8	绿地率	%	12.8	
9	机动车位	个	8	

高桥村6组

说明：本图单位以“米”计。

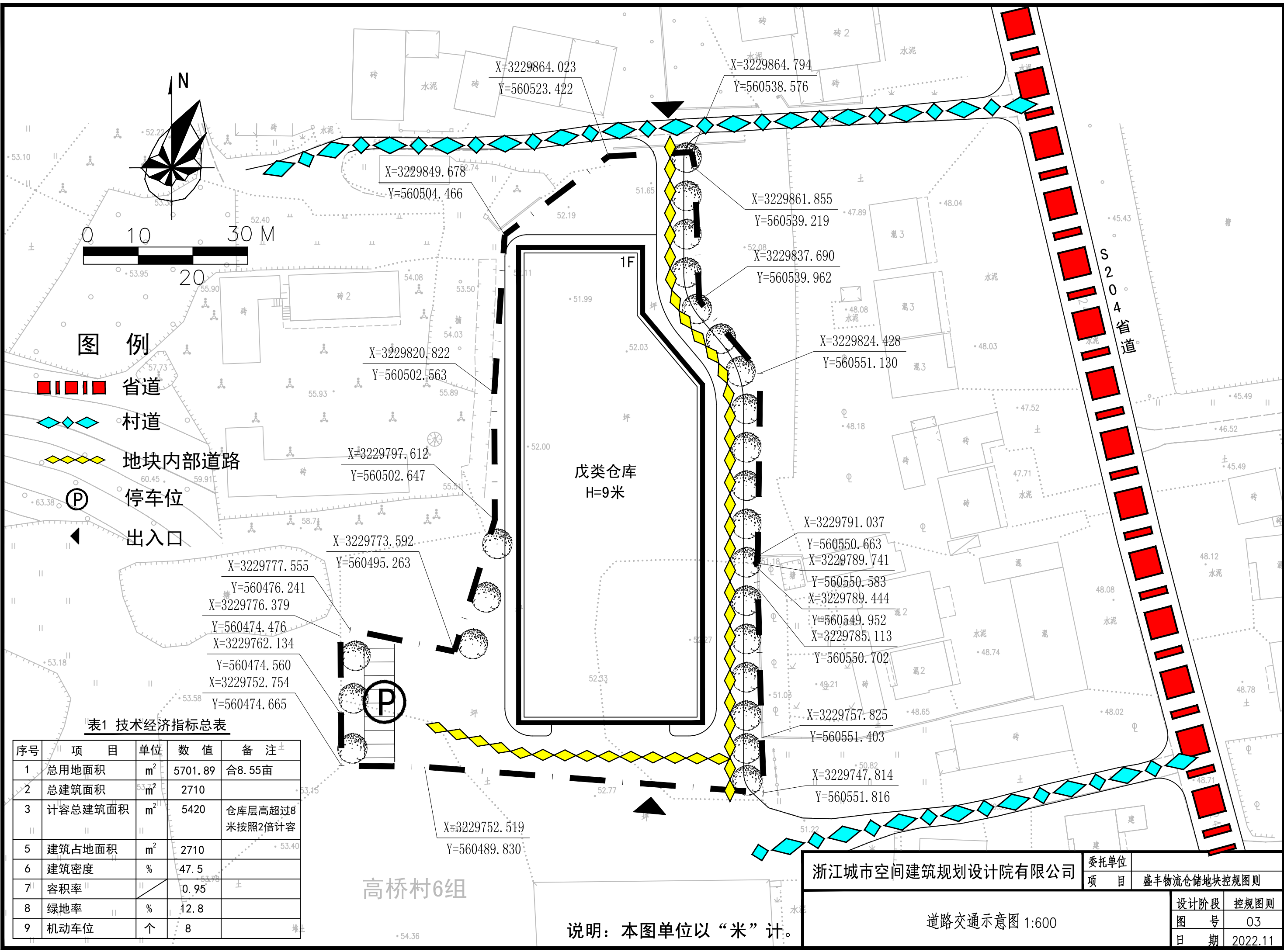
浙江城市空间建筑规划设计院有限公司

委托单位
盛丰物流仓储地块控规图则

设计阶段
图 号
日 期

控规图则
03
2022.11

道路交通示意图 1:600



第三部分 附 件

清目局报实为外

2022.10.24

常德市鼎城区蔡家岗镇人民政府

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：

为了深入贯彻落实上级关于发展壮大村级集体经济的重要指示精神，持续增强村集体经济发展实力，提高村集体自我保障，推动发展力，全面推进乡村振兴战略。我镇拟引进新建钢材储备转运仓库转运站项目，该项目地块位于蔡家岗镇高桥社区6组，面积5702平方米。因该项目地块不在蔡家岗镇总体规划（城规）覆盖范围之内，为解决地块技术经济指标问题，满足地块报批相关要求，特申请编制地块控制性详细规划图则。

专此请示，恳请批示。

常德市鼎城区蔡家岗镇人民政府

2022年10月20日



