

常德后河农牧有限公司项目地块 控制性详细规划

图

则

（成果稿）

委托单位：常德市鼎城区自然资源局

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

二〇二二年十一月

项目名称：常德后河农牧有限公司项目地块控制性详细规划图则

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

城市规划设计证书等级：甲级

城市规划证书编号：【建】城规编（161384）

法人代表：

总规划师：柳青峰

项目负责人：郑海涛

设计文件专用章：

目 录

第一部分 规划说明书

1、项目区位	1
2、地块基本情况	1
3、设计依据	3
4、方案指导思想与规划布局	4
5、建筑间距控制	5
6、道路交通与停车位配建	5
7、绿地系统与环境景观规划	5
8、消防规划	6
9、竖向规划	6
10、环境保护规划	6
11、模拟方案技术经济指标	7
12、地块控制指标	7
13、相关要求	7

第二部分 规划图纸

- 1、现状图
- 2、控规图则
- 3、模拟方案总平面图
- 4、道路交通分析图
- 5、绿化景观分析图

第三部分 附 件

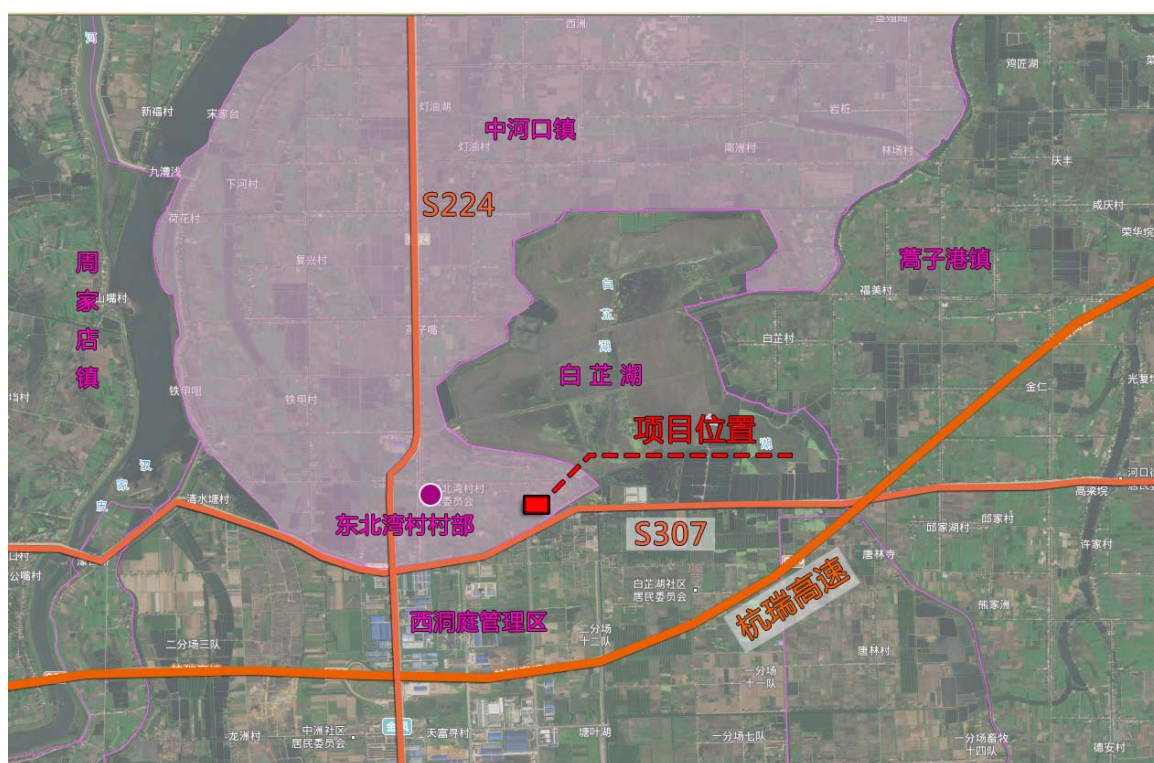
- 1、关于编制该地块控制性详细规划图则的请示
- 2、地块现状地形图（测绘部门盖章）

第一部分 规划说明书

规划说明书

1、项目区位

常德后河农牧有限公司项目地块位于常德市鼎城区中河口镇东北湾村南部，紧邻西洞庭管理区金凤街道，具体位置为白芷湖南侧，省道 S307 北侧，南侧距省道 S307 约 160 米，距杭瑞高速西洞庭出入口约 3.0 公里，对外交通较为便捷，区位条件较好。该地块呈长方形，形状较为规整，东西宽约 52 米，南北长约 37 米，总用地面积为 1915.2 平方米，约合 2.87 亩。



项目位置图

2、地块基本情况

2.1 地块现状

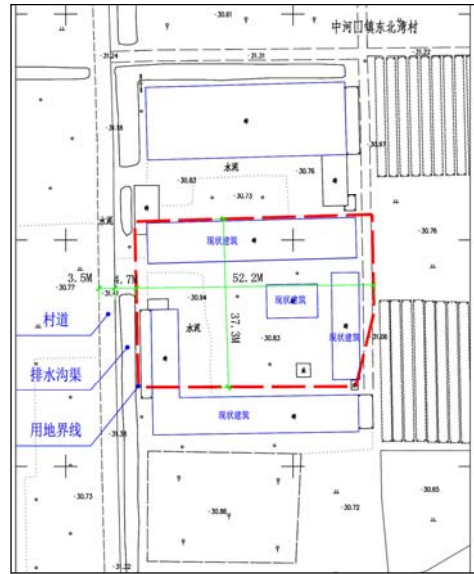
根据国土第三次调查成果显示，该地块现状用地类别为工业用地（城镇村属性为 203，即该地块为村庄建设用地）。根据 2022 年 5 月已测绘的地形图显示，该地块内现有 4 栋建筑，均为 1 层建筑物，分别位于地块的东部、西部和北部。



地块三调类别示意图



地块影像图



地块现状图

2.2 地块周边情况

地块北侧和南侧均为一层厂房，西侧村道为硬化水泥路面，硬化宽度约 3.5 米，村道和用地之间为排水灌渠，东侧为农田，周边无村民住房，具体情况详见现状照片和现状图。



地块北侧建筑



地块东侧建筑



地块西侧村道



地块南侧建筑



地块内部情况（部分建筑已拆除）

2.3 上位规划

根据《中河口镇土地利用总体规划（2006--2020）》（2016 年修订版），该地块属于一般农用地，该建设项目属于已超出土地利用总体规划的项目，按照省自然资源厅湘自资发（2022）35 号“超出土地利用总体规划的项目，可由市或县级人民政府超支规模指标，并承诺纳入镇国土空间规划，不再修改土地利用总体规划（详细说明见附件中关于编制该地块控制性详细规划图则的请示）。

3、设计依据

3.1 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）；

3.2 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）；

- 3.3 《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订）
- 3.4 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- 3.5 《湖南省村庄规划编制技术大纲》（2021.7 修订版）；
- 3.6 《中河口镇土地利用总体规划（2006-2020）》（2016 年修订版）；
- 3.7 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）；
- 3.8 国家及地方的相关政策、技术规范等；
- 3.9 关于该地块的地形图、用地界线等。

4、方案指导思想与规划布局

4.1. 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、建设生态文明的发展思想，坚持生态优先、绿色发展的新发展理念，贯彻“一优三高”（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）理念。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，规划坚持集约节约利用土地，控制好地块建设开发强度，满足合理的生产生活需求，提供便利的生产生活服务。

4.2. 模拟方案规划布局

根据《中河口镇土地利用总体规划（2006--2020）》（2016 年修订版）土地用途分区情况和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》用地划分要求，为促进乡村振兴和村庄产业发展，本地块用地性质规划为工业用地（用地代码 1001）。

地块整体布局应根据用地形状特点，模拟方案中严格遵循建筑退让和建筑限高的要求，（建筑退让村道距离控制在 5.0 米以上，道路退让用地红线 1.5 米以上，预留最小的乔木绿带宽度；集体经营性建设用地指标中工业用地的限高控制在 12.0 米）并利用现有的交通条件，临村道布置厂房出入口。根据以上用地建设控制要求，为了集约节约用地，该项目总平面模拟方案为 1 栋 12 米高的工业厂房，四周布置 4.0 米的环形机动车道，以此作为地块内部交通组织流线和消防通道，同时为了营造良好的周边环境景观和道路交通条件，规划拟对用地与村道间的排水渠进行盖板，主要用地停车和绿化，并将厂房周边村道宽度拓宽至

4.0 米，满足消防安全要求。

5、建筑间距控制

模拟方案建筑间距控制遵循《建筑设计防火规范》的要求。地块内的建筑间距、退让以及地块内建筑与相邻道路的退让满足下列表中规定：

建筑间距控制表

建筑类型	山墙间距（米）
厂房（丙类）与厂房（丙类）	10.0
厂房（丙类）与周边建筑（永久性建筑）	10.0

临路建筑退让道路红线距离一览表

建筑类型	退让村道距离（米）
厂房	5.0

6、道路交通与停车位配建

6.1. 道路交通

地块交通设计以安全与便捷为原则，地块出入口设置在西侧的村道上，内部道路保证在 4.0 米以上，并将西侧的村道拓宽至 4.0 米，并满足消防车通行要求。

6.2. 停车位配建

模拟方案停车位配建参照《常德市规划管理技术规定》要求设置，结合用地实际情况，规划机动车停车位设置在西侧的排水渠盖板上，停车方式采用平行式。机动车停车位的配置标准为厂房按 0.2 车位/100 m²建筑面积配置，共设置 1 个货车停车位和 2 个标准机动车停车位。

7、绿地系统与环境景观规划

地块的绿化景观本着“自然、生态”的原则，厂区绿化以地块界边绿化带为主，在厂房周边空地点缀绿化。景观设计力求为厂区工作人员提供舒适的生产环境。植物多采用乡土植物，植物配置以乔木为主，灌木为辅，空间上形成高、中、低多层次的植物群落。

8、消防规划

地块内部消防车道宽度控制在 4.0 米以上，车道转弯半径大于 9.0 米，车道净空大于 4.0 米。厂房周边设置消防车道，宽度为 4.0 米，满足消防安全要求。

9、竖向规划

9.1. 本地块采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年国家高程系。

9.2. 场地设计标高结合实际情况对场地进行整平，场地标高控制在 31.6 米以上，比相邻村道最低路段高程高 0.2 米以上。

9.3. 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、电讯等管线均从村道引入。

10、环境保护规划

地块内拟建项目为屠宰场，生产过程中会产生大量粪便、污水有害气体、恶臭、胃内容物及病害肉处理残渣。屠宰场内及周围环境的保护就显得尤为重要，如果处理不好，就会造成环境的严重污染及疫病的发生。故在生产过程中需注意环境保护措施，主要有以下方面，

（1）认真贯彻执行《动物防疫法》、《环境保护法》等政策法规及《肉类加工工业水污染物排放标准》、《肉类加工厂 卫生规范》等国家有关屠宰加工、检疫、检验的规定和操作标准。

（2）坚持以预防为主方针，实行监、检、防相结合的运行模式，强化政府职能部门的监管力度，增强企业的防病、控病及法律意识，规范企业的自控管理行为，加强企业的技术培训与环保职业教育。

（3）增加环保设备和科技含量的投入。定期对污水进行检测和对设备进行维护检查。

（4）及时处理畜禽废弃物及加强对再生转化的开发利用。

（5）积极开展灭鼠灭虫，清理杂物，绿化工作。

（6）加强厂区各部位的清扫、清洗、消毒工作及疫病的防控措施。

（7）环保任务要落实到位，责任到人，并建立健全档案管理制度。

11、模拟方案技术经济指标

模拟方案主要技术经济指标表

序号	名称		单位	数量
1	总用地面积		m ²	1915.2
2	建筑基底面积		m ²	855
3	总建筑面积		m ²	1710
4	计容总建筑面积		m ²	1710
	其中	厂房计容建筑面积	m ²	1660
		服务用房建筑面积	m ²	50
5	建筑密度		%	44.6
6	建筑系数		%	44.6
7	容积率		—	0.89
8	绿地率		%	10
9	停车位		个	3
	其中	标准停车位	个	2
		货车停车位	个	1

12、地块控制指标

常德后河农牧有限公司项目地块位于鼎城区中河口镇东北湾村,规划总用地面积 1915.2 m² (2.87 亩)。主要技术经济指标:用地性质为工业用地(用地代码 1001),容积率 0.5-1.5,建筑密度≤50%,建筑系数≥30%,绿地率≤15%,建筑限高为 12 米。厂房建筑停车泊位按 0.2 车位/100 平方米建筑面积配置。

13、相关要求

13.1 该地块内严禁建设成套住宅、招待所、商店和培训中心等非生产性配套设施。

13.2 该地块用地范围内,办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%。

13.3 厂区绿地率不得超过 15%。

13.4 地块对外道路宽度按村道要求拓宽至 4.0 米,内部道路的净宽不得小于 4.0 米,道路上空 4.0 米以下范围内不得有障碍物。

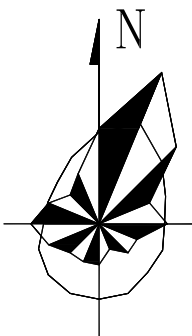
13.5 该地块控规图则批后成果需纳入纳入中河口镇国土空间规划。

第二部分 规划图纸

中河口镇东北湾村

3237.321-595.689

中河口镇东北湾村



0 5 10 25m

村道

排水沟渠

用地界线

X=3237404.067
Y=595715.182

X=3237405.640
Y=595767.389

X=3237383.912
Y=595767.819

X=3237367.557
Y=595763.810

X=3237367.398
Y=595715.988

图例

	现状建筑		现状沟渠
	现状道路		用地界线



广州博厦建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD.

委托单位 常德市鼎城区自然资源局

项 目 常德后河农牧有限公司项目地块控规图则

设计	郑山	校对	张媛
注册师	叶青	审核	叶青
项目负责人	郑山	审定	叶青

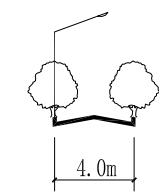
现状图 1:500

设计阶段	控制图则
图 号	01
日 期	2022.11

[illegible]

- | | |
|--|------------|
| | 地块名称 |
| | 建筑后退红线 |
| | 机动车主要出入口 |
| | 用地界线 |
| | 禁止机动车开口地段 |
| | 道路控制点坐标、标高 |

建筑退让



A-A 道路横断面

数据单位均为米

地块名称	用地性质 (用地代码)	净用地 面积 (m²)	容积率	计容总建筑 面积 (m²)	建筑 密度	建筑 系数	绿地率	建筑 限高 (m)	停车泊位配置
常德后河农牧 有限公司项目 地块	工业用地 (1001)	1915.2	≥0.5 ≤1.5	≥958 ≤2873	≤50%	≥30%	≤15%	12	按0.2车位/100m² 建筑面积配置
	办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积7%。								

1. 常德后河农牧有限公司项目地块用地性质为工业用地（1001），该地块位于鼎城区中河口镇东北湾村南部，省道307从地块南侧经过，对外交通便捷。该地块规划管理参照《常德市规划管理技术规定》常政发[2018]6号文件中建设用地Ⅰ区的相关规定执行。
2. 地块内建筑类型应满足实际生产功能需求，建筑色彩应和周边环境相协调。
3. 地块在村道上设置出入口，宽度按对外通道基本要求拓宽至4.0米，并满足中型货车（12吨以下）和消防车通行要求；内部道路宜形成环状，道路宽度不小于4.0米，满足场地内消防车通行要求。
4. 地块控规图则审批后的成果应纳入中河口镇国土空间规划。

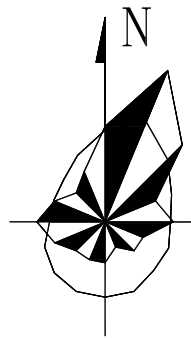
 广州博厦建筑设计研究院有限公司 GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.				委托单位	常德市鼎城区自然资源局	
				工程名称	常德后河农牧有限公司项目地块控规图则	
设计	郑世强	校对	张捷	控制图则 1:600	设计阶段	控规图则
注册师	印青峰	审核	印青峰		图 号	02
项目负责人	郑世强	审定	印青峰		日 期	2022.11

中河口镇东北湾村

3237.321-595.689

道路红线

中河口镇东北湾村



0 5 10 25m

主要技术经济指标：

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	1915.2	约2.87亩
2	建筑基底面积	m ²	855	
3	总建筑面积	m ²	1710	
4	计容总建筑面积	m ²	1710	计入容积率
其 中	厂房计容建筑面积	m ²	1660	单层厂房高度超过8M，按照两倍建筑面积计入容积率
	服务用房建筑面积	m ²	50	计入容积率
5	建筑密度	%	44.6	
6	建筑系数	%	44.6	项目范围内无堆场和其他构筑物
7	容积率		0.89	
8	绿地率	%	10	
9	停车位	个	3	其中标准车位2个，货车位1个

停车位配置标准：
注：厂房按0.2车位/100m²建筑面积配置

图 例

	规划建筑		绿 化
	规划道路		停车位
	用地界线		

主出入口

实体围墙

用地界线

广州博厦建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD.

委托单位 常德市鼎城区自然资源局
项 目 常德后河农牧有限公司项目地块控规图则

设计 注册师 项目负责人
校 对 审 核 审 定

模拟方案总平面图1:500

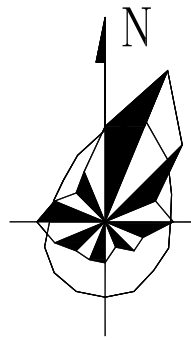
设计阶段 控制图则
图 号 03
日 期 2022.11

中河口镇东北湾村

3237.321-595.689

道路红线

中河口镇东北湾村



0 5 10 25m

X=3237400.353
Y=595709.175

主出入口

X=3237404.067
Y=595715.182

X=3237405.640
Y=595767.389

实体围墙

X=3237383.912
Y=595767.819

屠宰车间
(H=12M)

水泥

X=3237367.398
Y=595715.988

用地界线

X=3237367.557
Y=595763.810

图例

	规划建筑		消防车流线
	规划道路		人行流线
	停车位		用地界线



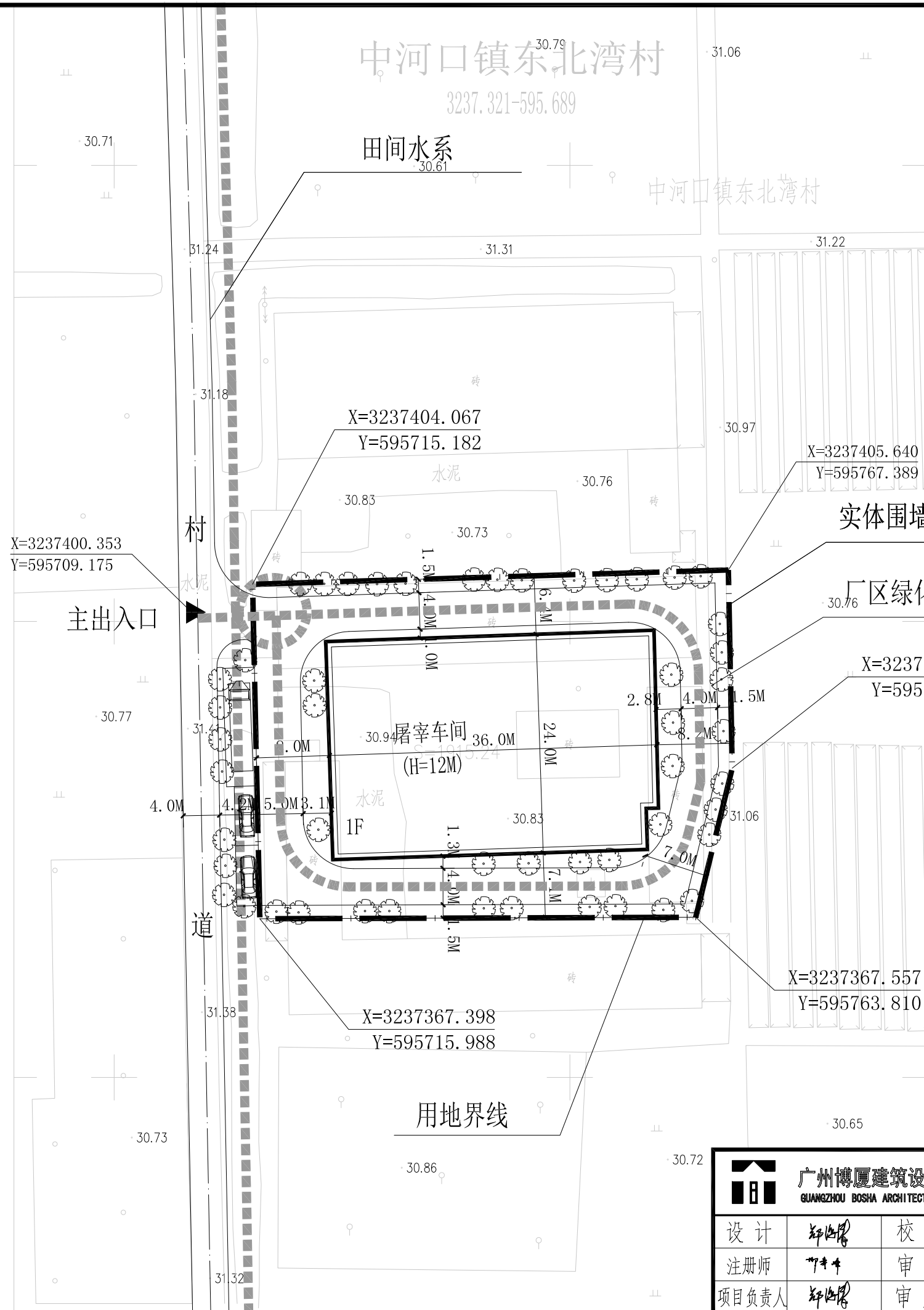
广州博厦建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD.

委托单位	常德市鼎城区自然资源局
项目	常德后河农牧有限公司项目地块控规图则

设计	郑海峰	校对	张媛
注册师	邓青峰	审核	邓青峰
项目负责人	郑海峰	审定	邓青峰

道路交通分析图 1:500

设计阶段	控制图则
图号	04
日期	2022.11



	规划建筑		乔木
	规划道路		用地界线
	景观节点		
	景观视线		

 广州博厦建筑设计研究院有限公司 GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.				委托单位	常德市鼎城区自然资源局	
				项 目	常德后河农牧有限公司项目地块控规图则	
设 计	郑山博	校 对	张捷	绿化景观分析图 1:500	设计阶段	控制图则
注册师	郑山博	审 核	郑山博		图 号	05
项目负责人	郑山博	审 定	郑山博		日 期	2022.11

第三部分 附 件

常德市鼎城区中河口镇人民政府

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：

常德后河农牧有限公司项目地块位于中河口镇东北湾村，面积约 1915 平方米。该项目系中河口镇招商引资项目，用地不符合《中河口镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2016 年调整完善方案）》。按照省自然资源厅湘自资发（2022）35 号“超出土地利用总体规划的项目，可由市或县级人民政府预支规模指标并在项目用地审查意见中附图（模版见附件）承诺纳入国土空间规划，不再修改土地利用总体规划。”的规定，为解决项目地块用地及技术经济指标问题，满足用地审批相关要求，现拟将该地块用地纳入中河口镇国土空间规划，同时申请编制地块控制性详细规划图则。

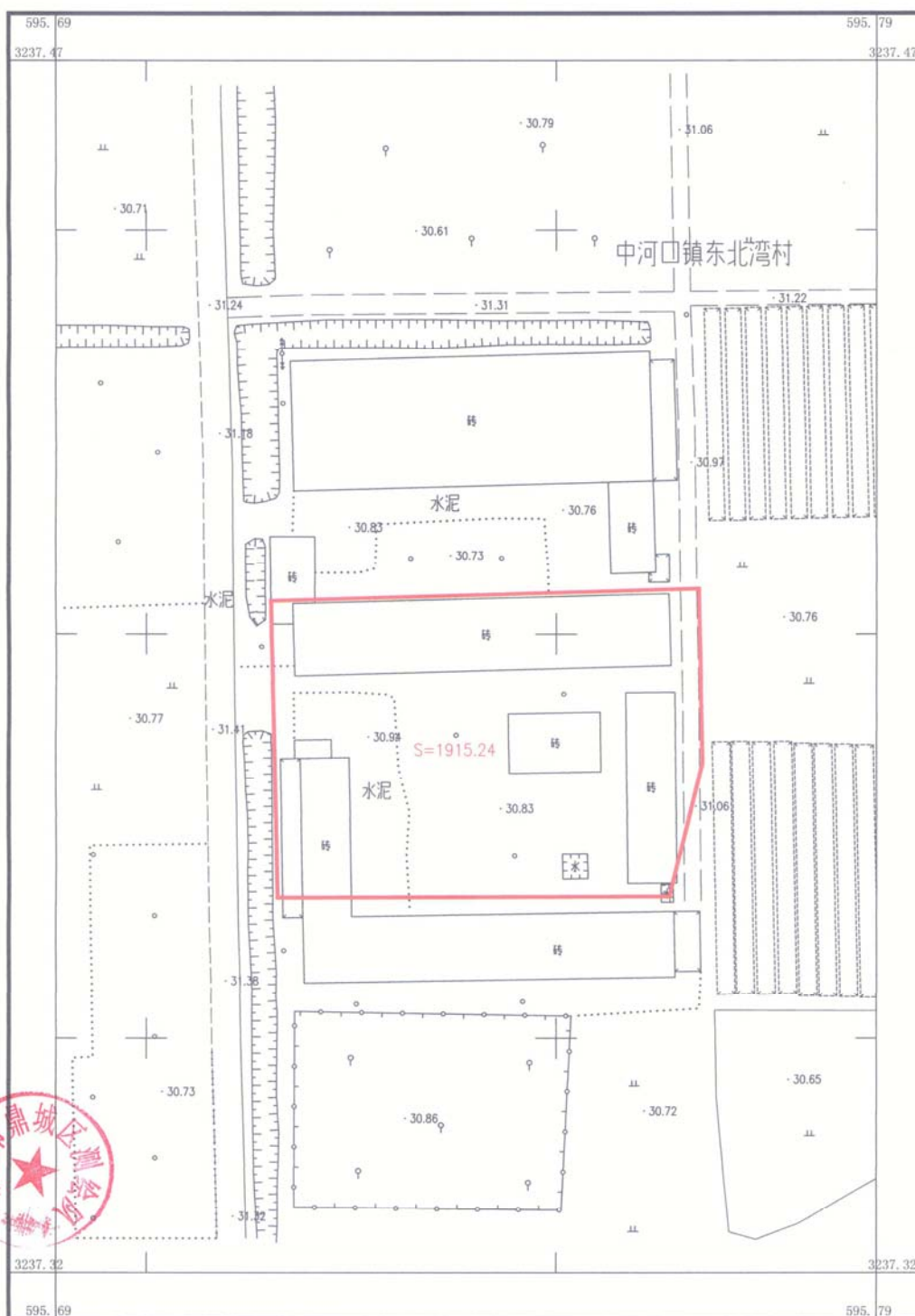
专此请示，恳请批示。

鼎城区中河口镇人民政府

2022 年 10 月 26 日

中河口镇东北湾村

3237.321-595.689



常德市鼎城区测绘队

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准,等高距为1米。
2017图版式
2022年05月制图

1:500

附注:测量员:甘昆林
绘图员:甘昆林
检查员:毛俊威