

鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块 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：鼎城区镇德林桥真敬老院旧址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：

镇德桥镇敬老院旧址地块控制性详细规划图则目录

第一部分 规划说明书

1、项目基本情况	1
2、地块基本情况	3
3、设计依据	4
4、方案指导思想	4
5、模拟方案规划布局	4
6、建筑间距控制	5
7、道路交通与停车位配建	5
8、绿化景观规划	6
9、消防规划	6
10、竖向规划	6
11、模拟方案技术经济指标	6
12、地块控制指标	7
13、无障碍设计	7
14、相关要求	8

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

附件 1：镇德桥镇人民政府向鼎城区人民政府提交的关于编制地块控制性详细规划图则的请示。

附件 2：关于该地块土地权属性质（地类）认定审查表。

第一部分 规划说明书

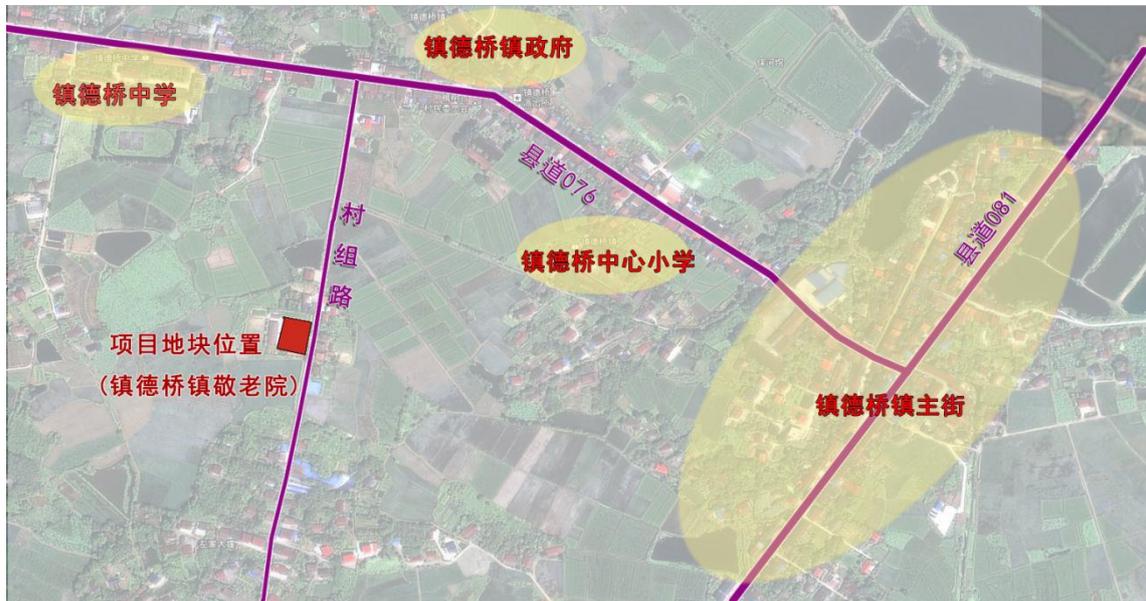
规划说明书

1、项目基本情况

1.1 现状概况

镇德桥镇隶属湖南省常德市鼎城区，地处鼎城区东北部，东临石公桥镇，西连白鹤山乡，南依韩公渡镇，北抵大龙站镇。镇人民政府驻地距区政府 17 千米。

镇德桥镇敬老院旧址地块位于鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会，县道 076（道路宽 7 米）从地块北侧（距离约 400 米）穿过，地块东侧现有 1 条村组道路（道路硬化路面宽约 3.0 米）与县道 076 相连，地块距该县道（镇区东西向主要道路）约 400 米。该地块位于原镇德桥敬老院旧址地块内，周边主要农田、菜地和村民房屋，生态环境良好，地势平坦。另外，该地块用地形状较为规则，大体呈长方形，地块面宽约 60.0 米，进深约 39.6 米，场地内平均高程为 34.5 米，总用地面积 2392.9 m²（3.6 亩）。



项目位置图



镇敬老院现状围墙范围线



规划范围(镇建设用地认定范围)



土地利用现状查询结果

地类名称	联合属性	面积(亩)
科教文卫用地-08H2	-	5.4
旱地-0103	种植非粮食作物-	4.1
合计		9.5

注：红色线框为敬老院现状用地范围（本图用地范围与现状略有出入）

据本轮土第三次调查成果显示，该敬老院内用地类别主要为科教文卫用地和旱地，其中本次控规图则地块为该敬老院围墙内部分用地，且已认定为镇建设用地（详细情况见附件2），现拟作为镇敬老院改扩建工程用地。



现状建筑位置示意图

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科教文卫用地，地块内共有3栋建筑，其中北侧和西南侧建筑规划拟拆除，南侧建筑予以保留。

2.2 地块周边情况

地块东侧为村组路（硬化路面宽约3米），西侧为现状敬老院院内建筑物，南、北两侧均为耕地，其中北侧为菜地，南侧为水田。另外，地块与村道之间有1条排水灌渠，渠坡面已硬化，可用于基地雨水集中排放处。地块北侧和东侧有少量民房，对敬老院的建设和运营无影响，具体情况详见现状建筑位置示意图。

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 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- 3.4 《湖南省村庄规划编制技术大纲》（2021.7 修订版）；
- 3.5 《镇德桥镇土地利用总体规划（2006-2020）》（2016 年调整完善方案）；
- 3.6 《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ 450-2018）；
- 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

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，坚持集约节约利用土地。同时敬老院规划建设应以人为本，以尊重和关爱老人为理念，遵循安全、卫生、适用和经济的原则，保证老年人基本的生活质量，并按养老设施的服务功能和规模等进行分类分级设置。

5、模拟方案规划布局

根据地块权属性质认定结果和项目实际用地需求，该地块用地性质规划为社会福利用地（用地代码0807）。

地块建构物应整体布局，统一规划、统一开发建设。模拟方案严格遵循退让道路和周边建筑距离要求，应根据用地形状、内部原有建筑、外部道路走向和项目需求，规划其主体建筑采用1层砖混结构的“L”型建筑形态，并采用“白墙红瓦坡屋顶”的中式现代建筑风格，既满足其功能要求，又做到与周边建筑风貌协调统一。地块内主要出入口临东侧村道布置，地块内与之联系道路宽度为4.0

米。根据用地周边设施情况，为满足消防安全要求，本模拟方案采取“借道”的形式，将地块内消防通道与周边现有道路形成环状消防通道，整个环状道路宽度不小于4.0米（其中北侧道路为紧急消防通道，碎石路面）。另外，方案规划在东侧村道和主体建筑之间的空坪设置室外活动场地和消防回车场，并在地块南侧设置消防水池和机动车停车位，以满足其消防要求和停车需求。

6、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）
低层建筑	6.0

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）
低层建筑	5.0

7、道路交通与停车位配建

7.1. 道路交通

地块道路交通规划设计以安全与便捷为原则，本方案中，规划出入口设置在东侧村道上，内部道路保证在4.0米以上，并将东侧村道拓宽至4.0米，以满足消防车通行要求。

7.2. 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，机动车停车位按0.4车位/100 m²建筑面积配建，本次模拟方案共设置5个停车位，采用垂直停车方式布置。

8、绿化景观规划

地块的绿化景观本着“自然、生态”的原则，场地内绿化以草坪为主，并在地块周边沿线种植乔木。绿化景观设计力求为敬老院中的老人们提供舒适的生活环境，植物多采用乡土植物，集中绿地内植物配置以草坪为主，灌木和乔木为辅，空间上形成高、中、低多层次的植物群落。

9、消防规划

结合场地内建筑和道路布局情况，规划在场地内南部预埋成品消防水池，消防水池容量不小于 10 分钟消防总贮量，且消防水池取水口的位置距建筑物不大于 40 米。

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（普通消防车转弯半径要求），车道净空大于 4.0 米。内部道路与周边道路形成环状消防车道，并保证整个环状消防通道的宽度在 4.0 米以上，基本满足消防安全要求。

10、竖向规划

10.1. 本地块控规图则采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年国家高程系。

10.2. 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 34.70 米，建筑基底标高控制在 34.85 米以上。

10.3. 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。

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	用地面积	m ²	2392.9
2	建筑基底面积	m ²	1147
3	总建筑面积	m ²	1147

序号	名称		单位	数量
4	计容总建筑面积		m ²	1147
	其中	新建养老用房建筑	m ²	776
		新建设备用房建筑	m ²	84
		原有建筑	m ²	287
5	消防水池面积		m ²	44
6	建筑密度		%	47.9
7	容积率		—	0.48
8	绿地率		%	15.1
9	其中	停车位	个	5
		标准停车位	个	4
		救护车停车位	个	1

12、地块控制指标

镇德桥镇敬老院旧址地块位于鼎城区镇德桥镇水浒庙居委会，规划用地性质为社会福利用地(用地代码 0807)，总用地面积 2392.9 平方米（3.6 亩）。地块控规图则主要控制指标体系为：容积率 0.4—1.0，建筑密度≤50%，绿地率≥15%，建筑限高为 12 米，建筑停车泊位按 0.4 车位/100 平方米建筑面积配置。

鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控制指标表

地块名称	用地性质和代码	总用地面积 (m ²)	容积率	计容建筑面积 (m ²)	建筑密度	绿地率	建筑限高 (m)	停车泊位配置
镇德桥镇敬老院旧址地块	社会福利用地 (0807)	2392.9	≥0.4 ≤1.0	≥957 ≤2393	≤50%	≥15%	12	按 0.4 车位/100 m ² 建筑面积配置

13、无障碍设计

根据国家相关技术规范，规划应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 1.5 米，并设置不小于 1.5 米×1.5 米的轮椅通行

平台。

14、相关要求

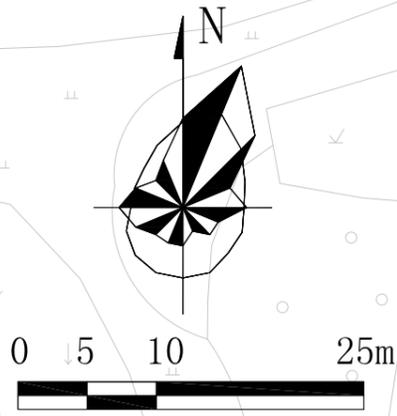
14.1 地块内养老建筑的耐火等级不应低于二级，当耐火等级为三级时，其层数不应超过二层。

14.2 养老设施出入口不应少于 2 处，人员出入口不应兼作遗体、废弃物出入口。

14.3 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。

14.4 该地块控规图则批后成果需纳入所在村的村庄规划成果之中。

第二部分 规划图纸



图例

	现状道路
	现状建筑
	规划用地范围

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3224923.958	579692.486	↓35.90
J2	3224919.559	579728.113	24.49
J3	3224885.255	579725.112	6.12
J4	3224889.184	579724.352	21.64
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	↓0.00
J5	3224867.706	579721.699	38.75
J6	3224874.323	579683.522	50.44
J1	3224923.958	579692.486	

鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块
用地面积：2392.9m²（合3.6亩）

X=3224919.157
Y=579731.371
科教文卫用地范围(国土三调)
用地面积4250.3平方米

规划用地范围(镇建设用地认定范围)
用地面积2392.9平方米

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

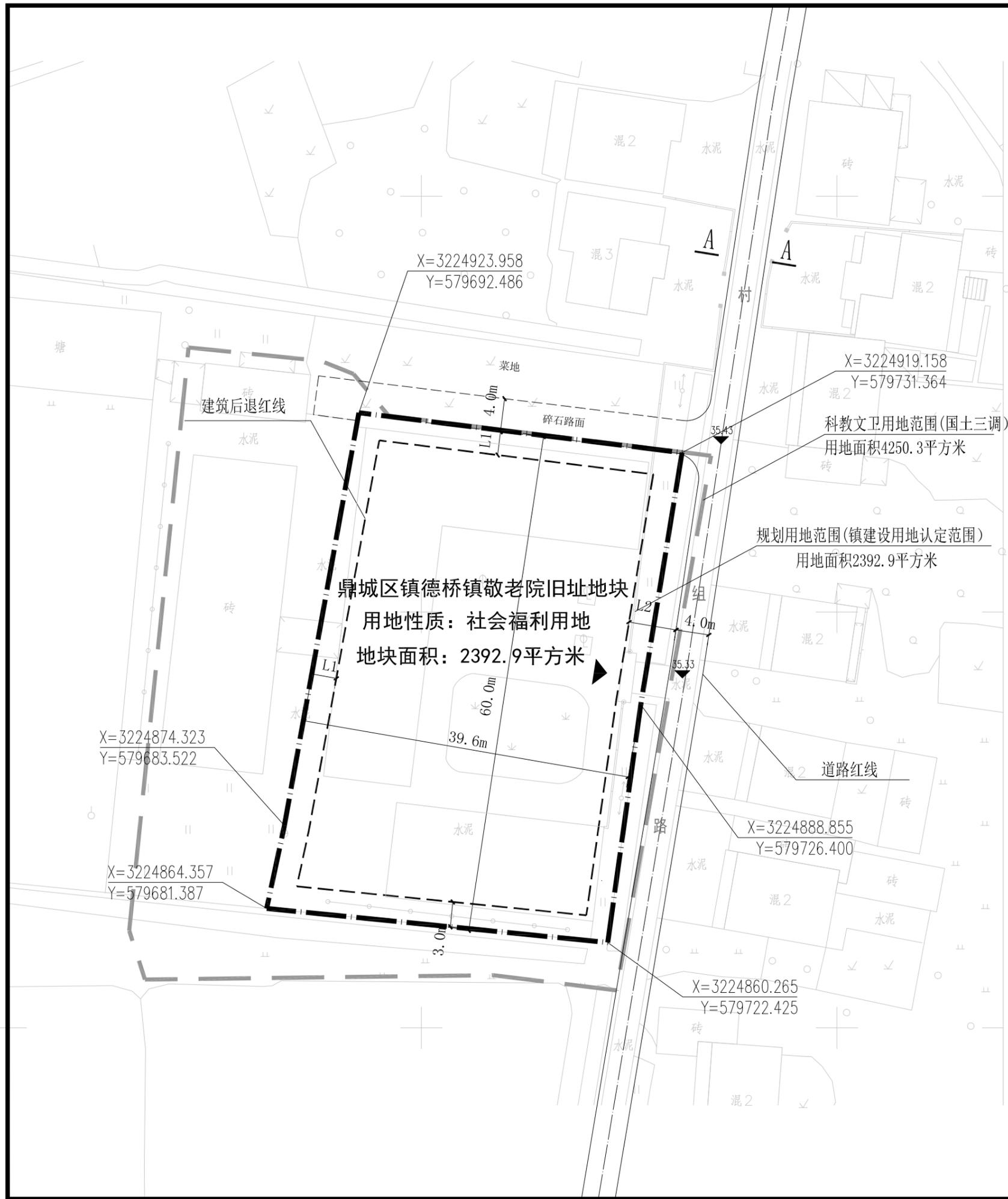
委托单位 常德市鼎城区自然资源局

项目 鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控规图则

设计	郑海峰	校对	张捷
注册师	郑海峰	审核	郑海峰
项目负责人	郑海峰	审定	郑海峰

现状图 1:500

设计阶段	控制图则
图号	01
日期	2022.11



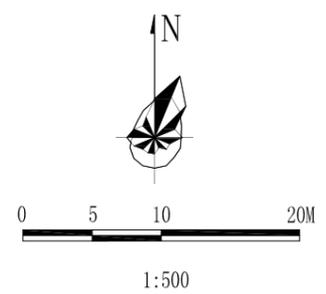
鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块
用地性质：社会福利用地
地块面积：2392.9平方米

规划用地范围(镇建设用地认定范围)
 用地面积2392.9平方米

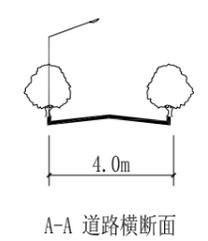
科教文卫用地范围(国土三调)
 用地面积4250.3平方米

图例

- 地块名称
- 建筑后退红线
- 机动车主要出入口
- 规划用地范围
- 道路控制点坐标、标高



道路断面形式



数据单位均为米

建筑退让

- 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《常德市规划管理技术规范》中条款3.22和3.23的规定。
- 临路建筑退让村组路距离 (L2)
 L2为建筑后退村组路距离，临村组路建筑退让村组路距离不少于5.0米。

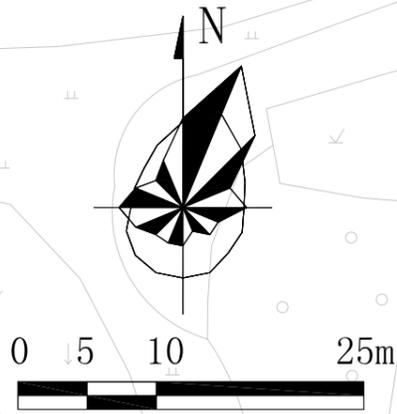
地块控制指标表

地块名称	用地性质(用地代码)	地块用地面积(m ²)	容积率	总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊配置
鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块	社会福利用地(0807)	2392.9	≥0.4 ≤1.0	≥957 ≤2393	≤50%	≥15%	12	按0.4/100m ² 建筑面积配置

地块设计导则

- 鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块 为社会福利用地(0807)，位于常德市鼎城区镇德桥镇水许庙居委会。地块的开发建设应该满足养老设施相关要求。
- 地块在东侧村组路上设置机动车出入口，并在地块北侧设置紧急消防车出入口，内部交通组织科学合理，同时应满足消防要求。
- 地块内建筑类型应满足实际功能需求；建筑外形应和周边环境相协调。
- 地块内的给水、排水、电力、电讯均从东侧村组路引入。

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	鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控规图则				
设计	注册师	项目负责人	校对	审核	审定	控制图则 1:500		设计阶段	控规图则
								图号	02
								日期	2022.11



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	2392.9	合3.6亩
2	建筑物占地面积	m ²	1147	
3	总建筑面积	m ²	1147	
4	计容总建筑面积	m ²	1147	计入容积率
其中	新建养老用房建筑	m ²	776	计入容积率
	新建设备用房建筑		84	计入容积率
	原有建筑		287	计入容积率
5	消防水池面积	m ²	44	不计入容积率
6	建筑密度	%	47.9	
7	容积率		0.48	
8	绿地率	%	15.1	
9	停车位	个	5	

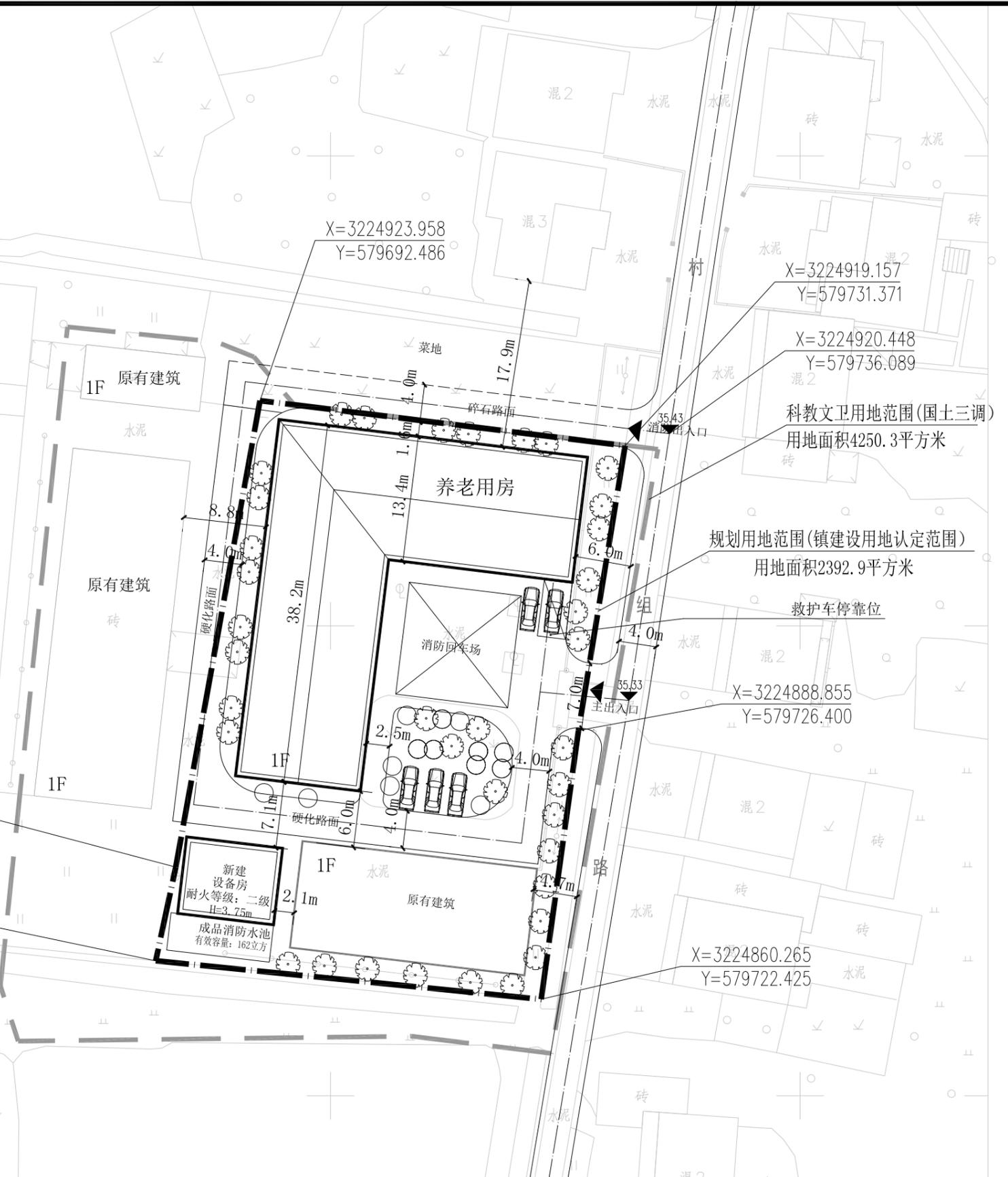
注: 停车位配置标准按0.4车位/100m²建筑面积配置

图例

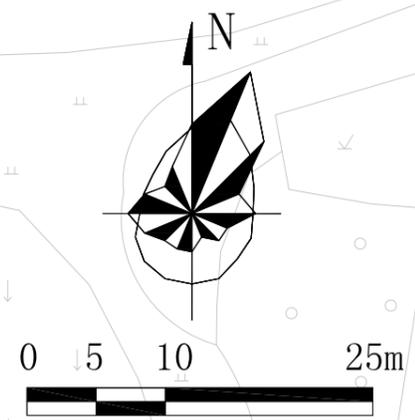
	规划建筑		现状建筑
	道路		绿化
	用地界线		停车位

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3224923.958	579692.486	35.90
J2	3224919.559	579728.113	24.49
J3	3224895.255	579725.112	6.12
J4	3224889.184	579724.352	21.64
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	38.75
J6	3224874.323	579683.522	50.44
J1	3224923.958	579692.486	



				委托单位	常德市鼎城区自然资源局	
广州博厦建筑设计研究院有限公司 GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.				项目	鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控规图则	
设计	郑海博	校对	张捷	模拟方案总平面图1:500	设计阶段	控制图则
注册师	叶青	审核	叶青		图号	03
项目负责人	郑海博	审定	叶青		日期	2022.11



图例

	村组路
	车行道
	停车位
	出入口
	规划用地范围

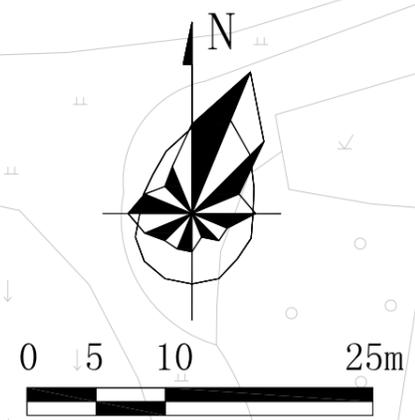
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3224923.958	579692.486	35.90
J2	3224919.559	579728.113	
J3	3224895.255	579725.112	24.49
J4	3224889.184	579724.352	6.12
J5	3224867.706	579721.699	21.64
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	38.75
J6	3224874.323	579683.522	50.44
J1	3224923.958	579692.486	



科教文卫用地范围(国土三调)
用地面积4250.3平方米

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	鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控规图则	
设计	郑海峰	校对	张捷	道路交通示意图 1:500	设计阶段	控制图则
注册师	郑海峰	审核	郑海峰		图号	04
项目负责人	郑海峰	审定	郑海峰		日期	2022.11

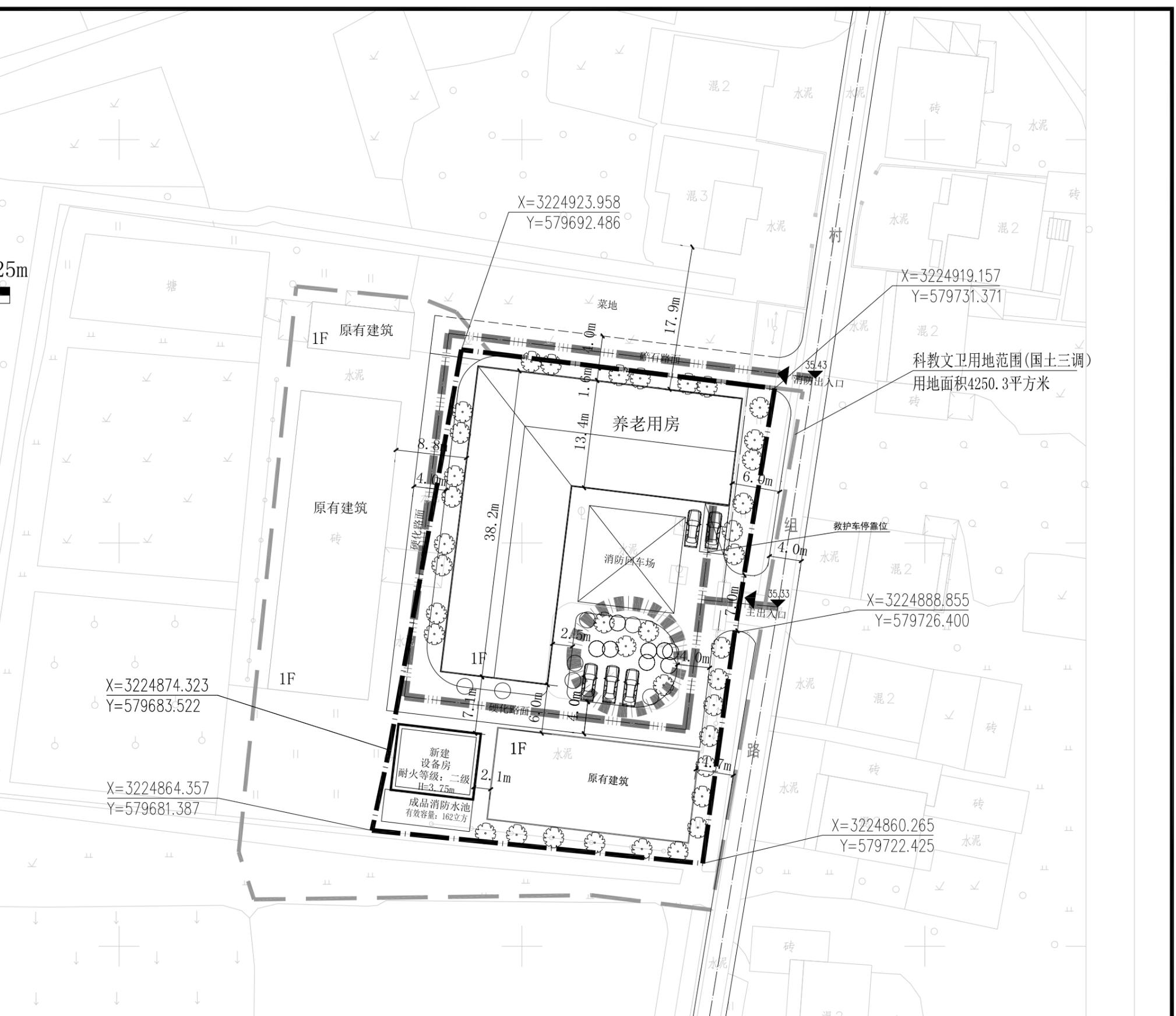


图例

	景观节点
	景观轴线
	绿化
	规划用地范围

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3224923.958	579692.486	35.90
J2	3224919.559	579728.113	
J3	3224895.255	579725.112	24.49
J4	3224889.184	579724.352	6.12
J5	3224867.706	579721.699	21.64
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	0.00
J5	3224867.706	579721.699	38.75
J6	3224874.323	579683.522	50.44
J1	3224923.958	579692.486	



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
设计 郑海博 校对 张媛 注册师 叶青华 审核 叶青华 项目负责人 郑海博 审定 叶青华				项目 鼎城区镇德桥镇敬老院旧址地块控制图则
绿化景观示意图 1:500			设计阶段 控制图则	
			图号 05	
			日期 2022.11	