

蔡家岗镇农村综合运输服务站地块 控制性详细规划

图

则

(成果稿)

委托单位：鼎城区规划和信息事务中心

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

二〇二三年四月

项目名称：蔡家岗镇农村综合运输服务站地块控制性详细规划

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

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

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

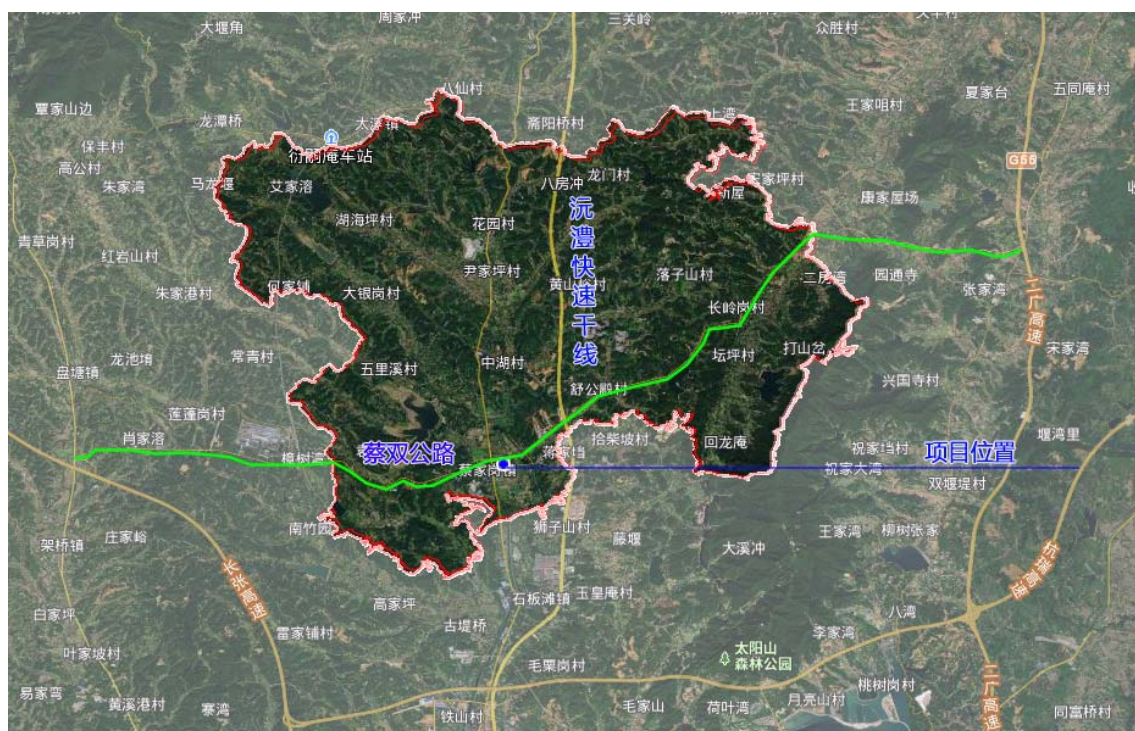
第一部分 规划说明书

规划说明书

1、项目区位

鼎城区蔡家岗镇位于常德市城区以北 19 公里处，全镇共辖 3 个居委会、14 个行政村，总人口 42844 人，总面积 156 平方公里。该镇西抵桃源县盘塘镇，北靠临澧县太浮镇，石长铁路、省道 240 及沅澧快速干线 1 号大道南北穿镇而过，省道 307 公路横贯东西，交通便捷，是鼎城区规划确定的四个中心镇之一。

至目前为止，蔡家岗镇一直没有独立占地的汽车客运服务站，仅有 1 个客运站临时停靠点，给全镇人民出行带来较大不便，也对镇区形象和交通秩序造成不良影响。根据鼎城区经济和社会发展规划，该镇计划在十四五期间新建 1 座农村综合运输服务站，并纳入 2023 年度省人民政府“为民办实事”项目之一。该站具备运输服务、运输组织和商业服务等功能，能有效解决群众远距离出行，也可以带动区域经济发展、提升城镇形象。为提高车辆的转运能力，缓解城镇交通压力和机动车尾气环境污染，有利于公路枢纽的可持续发展，镇政府拟将镇农村综合运输服务站选址于高桥社区，具体位置为蔡双公路（省道 307）南侧，新建村道的西侧，处于镇区建成区边缘地带，距沅澧快速干线蔡家岗出入口不到 1.4 公里，对外交通十分便捷，区位条件好。



地块在蔡家岗镇的区位情况

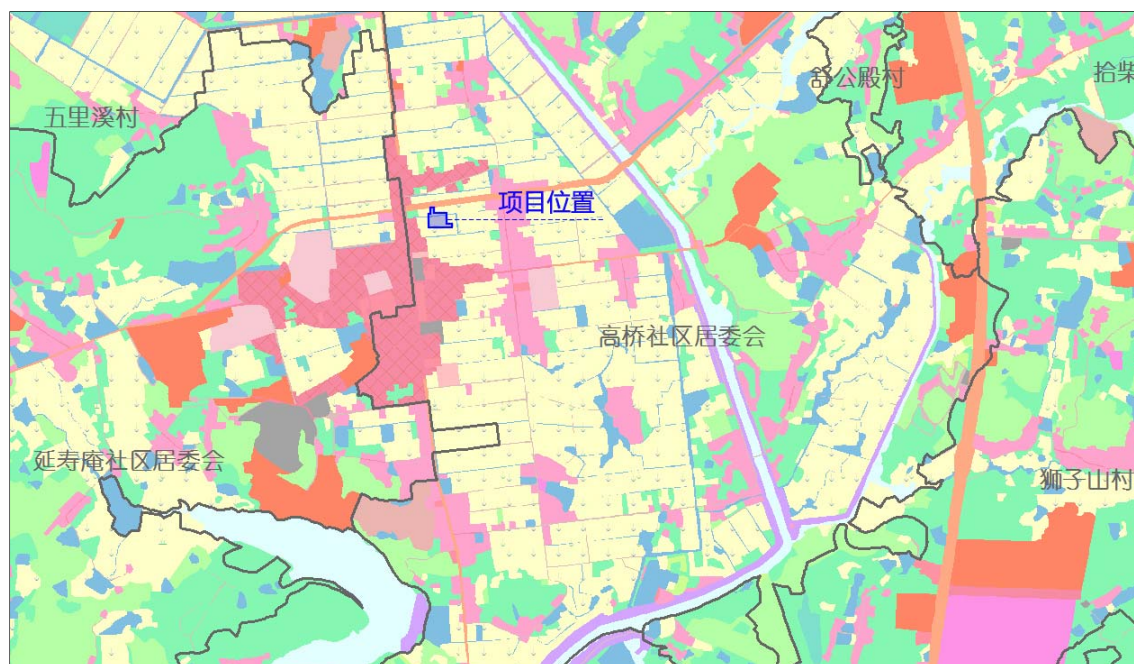


地块在镇区的具体位置

2、地块基本情况

2.1 地块现状

该地块北侧紧邻蔡双公路（省道 307），东西面宽约 74 米，南北面宽约 48 米，总面积为 4000.0 平方米（合 6.0 亩）。根据国土第三次调查成果显示，该地块现状主要用地类别为耕地，内部地势较为平坦，高程为 41.62—43.29 米，最大高差约 1.67 米，整体来看场地适合开发建设。



2.2 地块周边情况

地块北侧紧邻蔡双公路, 东侧为村道, 南侧为机耕路, 西侧为菜地, 周边现无村民住宅和其他生产性建筑物。其中北侧的蔡双公路为省级公路, 路面宽约 16 米, 通行能力强; 东侧村道路面宽度约 7.5 米, 双向 2 车道, 路面质量较好。



北侧蔡双公路 (S307)



东侧村道



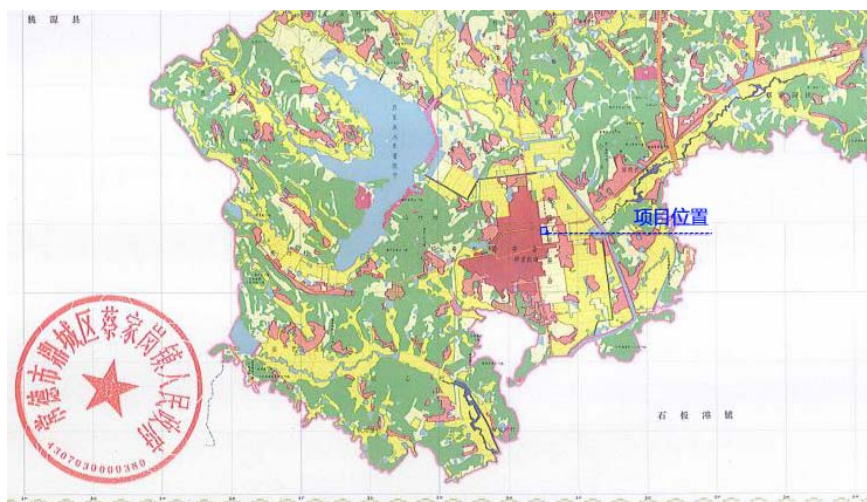
南侧机耕路



地块内部现状

2.3 上位规划

根据《蔡家岗镇土地利用总体规划（2006—2020）》（2016 年调整完善方案），该地块大部分用地属于一般农地区，故项目用地不符合上位规划。



土地规划用途情况示意图



项目用地界线与镇土地利用总体规划套合图

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 《蔡家岗镇土地利用总体规划（2006-2020）》（2016 年调整完善方案）；
- 3.5 《汽车客运站级别划分和建设要求》（JT/T 200-2020）；
- 3.6 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）；
- 3.7 《常德市规划管理技术规定》（2018 年版）
- 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、用地界线和控规图则申请编制函等。

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，贯彻生态优先、绿色发展的新发展理念，践行“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，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、高效运行、方便群众、安全经营”为指导思想，在保证地块用途和开发强度科学合理的前提下，为当地居民创建一个安全、便捷、高效、舒适的出行环境。

4.2. 模拟方案规划布局

根据《蔡家岗镇土地利用总体规划（2006—2020）》（2016 年调整完善方案）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，为满足该镇交通基础设施建设的空间需求，该地块用地性质规划为交通场站用地（1208）。

地块内各项设施整体布局应根据用地形状和项目需求，统一规划和统一建设。模拟方案中，各类建筑（构）物严格遵循建筑退让道路红线和用地界线距离要求，结合项目场地条件，做到布局紧凑，功能合理，基本满足农村综合运输服务站主体功能要求，避免旅客、车辆，旅行包流线交叉。另外综合考虑各项辅助设施运行流线，进行建筑空间布局，力求做到分区明确，运输方便，环境舒适、特色突出。该综合运输服务站按四级汽车客运站标准建设（日发送旅客量 300—2000 人次），项目总用地 4000.0 平方米，建设内容主要包括客运站站房、停车罩棚、社会停车场以及相应的供电、供水、消防、客运站内部设施等配套工程。根据站房实际需求，地块内建筑限高控制在 24 米以内。

根据乡镇客运汽车站的功能要求，地块模拟方案根据各建（构）筑物的交通需求和外部道路情况，组织站内交通。场地内主要进口临蔡双公路设置，出口临现状村道设置，两个对外出入口道路宽度均为 7.0 米，出入口由 1 条 7.0 米的道路与外部道路形成环状车行流线，内部另设置 1 条 5.0 米宽车道服务于社会车辆停车区。

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。地块内的建筑防火间距、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

名称	民用建筑（米）
民用建筑	6.0

备注：上述民用建筑采用一、二级防火材料，且均为单层或低层建筑。

临路建筑退让道路红线距离一览表

建筑类型	退让蔡双公路距离（米）	退让村道距离（米）
民用建筑	15.0	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，规划设置在蔡双公路的出入口为客运站入口，并在东侧村道设置出口，整个站内车辆为北进东出，与外部道路形成环状车行流线，既满足内部交通流线设置，又不影响外部交通组织。地块内部的环状车行道路宽保证在 7.0 米以上，均满足大型客运汽车和消防车通行要求。限于地块临道路面宽较小，站内停车场规模有限，故不单独设置社会车辆车入口。

6.2. 停车位配建

模拟方案中停车位配建标准参照《常德市规划管理技术规定》要求执行，客运站按 2.0 车位/年高峰日每 100 位旅客配置，站内共设置 21 个停车位（合计标准车位 39 个），其中小型汽车停车位 12 个，大型停车位 9 个（不含上客区和下客区车位），采用垂直停车方式布置。另外，根据湖南省电动汽车充电基础设施建设的相关要求，站内停车位按不低于 30% 的车位比例建设充电桩。

7、绿地系统与环境景观规划

地块的绿化景观本着“自然、生态和乡土化”的原则，客运站内绿化以界边绿化带和道路行道树为主，建筑周边空地点缀绿化，景观设计力求为乘客提供舒适的活动环境。园林绿化多采用乡土植物，以乔木为主，灌木和草皮为辅，具体为沿围墙设置乔木绿化带，站前广场采用点状绿化，乔木灌木草地相互结合，有序搭配，另外站内的地面铺装以透水铺装为主，防止场地积水。

8、消防规划

地块内部消防车道宽度控制在 5.0 米以上，主要消防通道的转弯半径大于等于 12.0 米，消防车车道净空大于 4.0 米。站房和其他建构筑物的周边设置消防车道，宽度为 5.0—7.0 米，满足消防安全要求。

9、市政设施规划

9.1 给水：地块内用水主要为生活用水、清洁用水和消防用水，水源来自蔡家岗镇镇区市政管网。

9.2 排水：地块内采用雨、污分流制。雨水直接排放至地块外排水明沟，生活污水经化粪池沉降处理后再排入污水过滤处理池，最后排放至市政污水管网。

9.3 供电：地块内电源由蔡家岗镇当地国家电网提供，供电采用 220V 和 380V 外接电源，直接从当地供电电网引入。

10、竖向规划

10.1. 本地块采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年国家高程系。

10.2. 地块现状标高在 41.62—43.29 米之间，地块较为平整。规划结合实际情况对场地进行分区域整平，场地标高比临街道路高 0.15—0.30 米不等，建筑底层标高比地坪高 0.2—0.3 米，场地内道路纵向坡度控制在 0.3—3.0%之间。

10.3. 场地内工程管线要采用适宜的埋设深度，给水、排水、电力、电讯均从蔡双公路沿线市政管线引入。

11、环境保护规划

本工程项目施工期间做好各项污染防治及生态保护措施，尽量减少对周边环境的影响；项目完成后，尽可能恢复植被，减少生态破坏；项目投产后，做好废气、噪声、生活垃圾和生活污水的污染防治；生活垃圾分类收集，密闭储存、及时清运后做无害化处理，做到对周围环境的影响降到最低。

12、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	4000.0
2	建筑基底面积		m ²	1110
3	计容建筑物总建筑面积		m ²	1474
	其中	站房建筑面积	m ²	1224
		罩棚建筑面积	m ²	250
4	建筑密度		%	27.8

序号	名称		单位	数量
5	容积率		—	0.37
6	绿地率		%	15.0
7	停车位		个	21
	其中	标准停车位	个	12
		大型车停车位	个	9

13、地块控制指标

蔡家岗镇农村综合运输服务站地块位于鼎城区蔡家岗镇高桥社区，规划总用地面积 4000.0 平方米（合 6.0 亩）。

地块主要技术经济指标：用地性质为交通场站用地（1208），容积率 0.3-1.0，建筑密度 $\leq$ 45%，绿地率 $\geq$ 15%，建筑限高为 24 米。建筑配建停车泊位按 2.0 车位/年高峰日每 100 位旅客配置（四级站标准）。

蔡家岗镇农村综合运输服务站地块控制指标表

地块名称	地块性质	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
蔡家岗镇农村综合运输服务站地块	交通场站用地 (1208)	4000.0	≥ 0.3 ≤ 1.0	≥ 1200 ≤ 4000	$\leq$ 45%	$\geq$ 15%	24	按 2.0 车位/年高峰日每 100 位旅客配置

14、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 $\times$ 1.5m 的轮椅通行平台。

15、相关要求

15.1 该地块控规图则批后成果需纳入本轮蔡家岗镇国土空间总体规划最终成果之中。

第二部分 规划图纸

蔡家岗镇汽车客运站地块现状图
3230.63-560.46

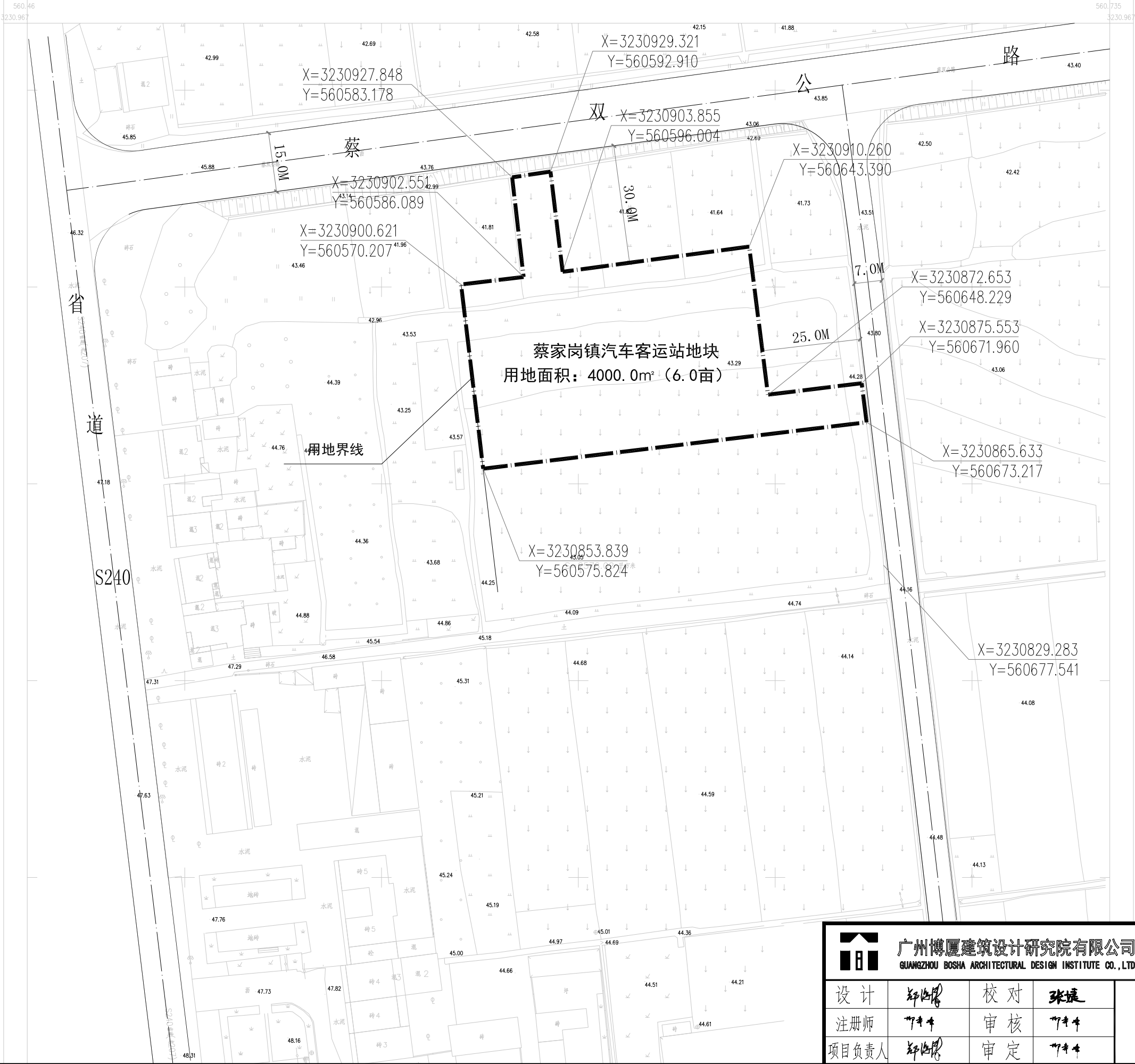


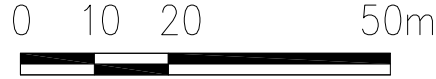
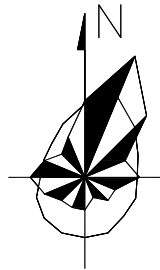
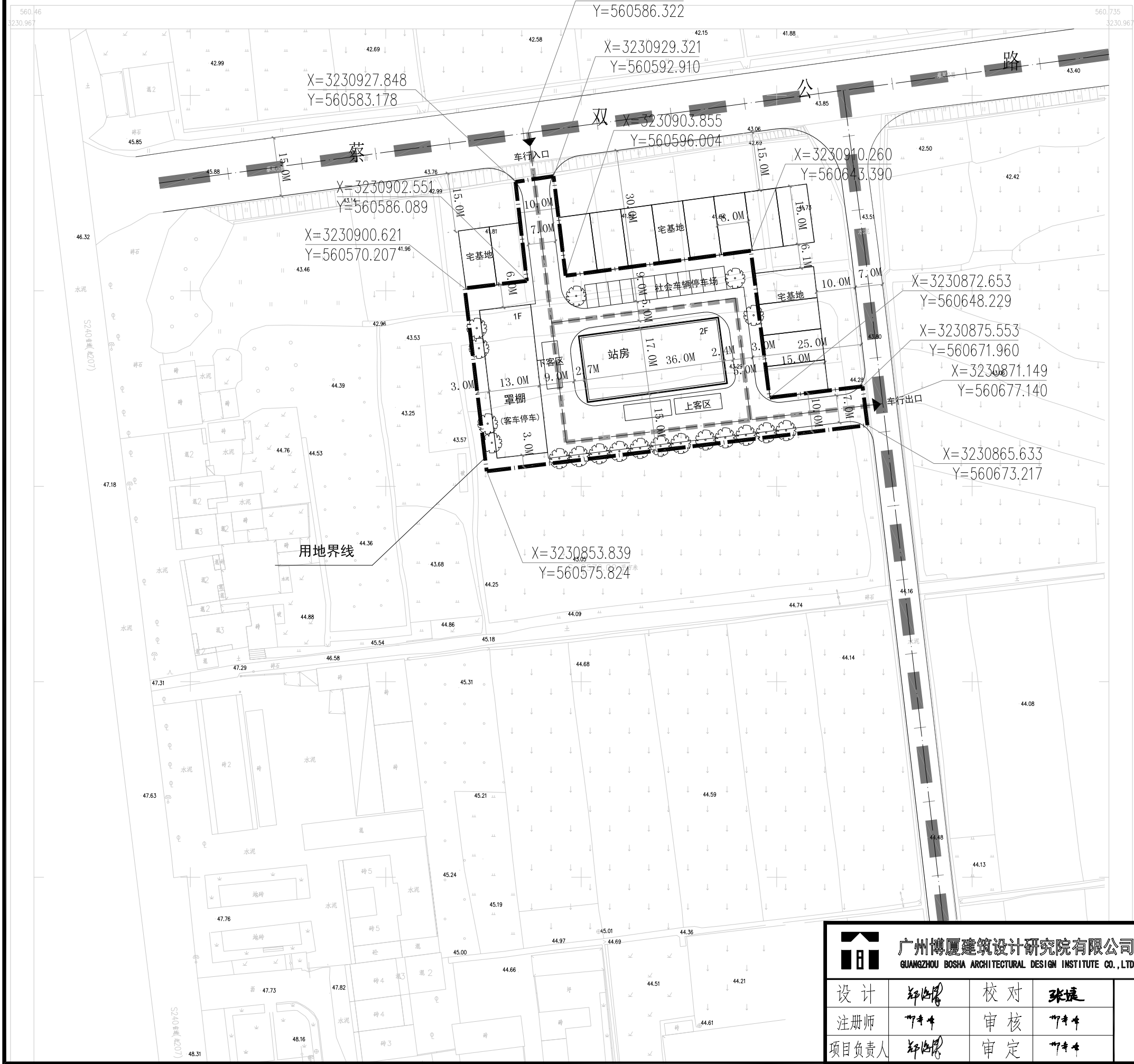
图 例

	现状道路		用地界线
	水田		

 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	鼎城区规划和信息事务中心	
				项 目	蔡家岗镇汽车客运站地块控规图则	
设 计	郑海博	校 对	张捷	现状图 1:1000	设计阶段	控制图则
注册师	叶青	审 核	叶青		图 号	01
项目负责人	郑海博	审 定	叶青		日 期	2023.03

 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	鼎城区规划和信息事务中心	
				项 目	蔡家岗镇汽车客运站地块控规图则	
设 计	郑远军	校 对	张璇	模拟方案总平面图1:1000	设计阶段	控制图则
注册师	叶青峰	审 核	叶青峰		图 号	03
项目负责人	郑远军	审 定	叶青峰		日 期	2023.03

蔡家岗镇汽车客运站地块现状图
3230.63-560586.322



图例

	外部道路		出入口
	内部车行道		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.

设计	注册师	项目负责人	校对	审核	审定
张迪	邓永平	张迪	邓永平	邓永平	邓永平

委托单位	鼎城区规划和信息事务中心
项目	蔡家岗镇汽车客运站地块控制规划图则
设计阶段	控制图则
图号	04
日期	2023.03

道路交通示意图 1:1000

设计阶段	控制图则
图 号	05
日 期	2023.03

第三部分 附 件

自然资源局按程序办理

2023.3.21

常德市鼎城区蔡家岗镇人民政府

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：

鼎城区蔡家岗镇农村综合运输服务站项目地块位于蔡家岗镇高桥社区，面积约 4000 平方米，该项目系省人民政府 2023 年度“为民办实事”项目之一。该项目用地不符合《蔡家岗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 号文：

“关于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问题，满足规划用地审批相关要求，现拟将该地块用地纳入蔡家岗镇国土空间规划，同时申请编制地块控制性详细规划图则。

专此请示，恳请批复。

鼎城区蔡家岗镇人民政府

2023 年 3 月 20 日



蔡家岗镇汽车客运站地块现状图
3230.63-560.46



常德市鼎城区自然资源局

2007年现状图。
2021年7月数字化处理。
2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准，等高线1米。

1:500

制图员：彭 皓
绘图员：彭皓坤
审核员：毛俊明