

常德沅明建材有限公司地块 控制性详细规划

图

则

委托单位：常德沅明建材有限公司

编制单位：广州黄埔建筑设计院有限公司

二〇二三年六月

项目名称：

常德沅明建材有限公司地块

控制性详细规划图则

编制单位：

广州黄埔建筑设计院有限公司

规划编制资质等级：乙级

证书号：粤自资规乙字 22440022 号

发证机关：广东省自然资源厅

总 经 理： 洪有明

洪有明

(法定代表人)

总 规 划 师： 刘 杰

刘杰

(高级规划师、国家注册规划师)

项 目 负 责 人： 刘 杰

刘杰

(高级规划师)

主要设计人员名单：

何文斌

何文斌

宋晓燕

宋晓燕



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：粤自资规乙字 22440022

证书等级：乙级

单位名称：广州黄埔建筑设计院有限公司

承担业务范围：乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务：（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：914401124553891558

发证机关 广东省自然资源厅

有效期限：自 2022年 11月 1 日至 2027 年 10月 31 日

2022 年 11 月 1 日



第一部分 说明书目录

1、项目概况	1
1.1 区位	1
1.2 地块现状概况	4
2、规划依据	3
3、规划原则和目标	4
3.1 规划原则	4
3.2 规划目标	4
4、相关规定和指标	5
4.1 用地性质	5
4.2 建筑物管理	5
4.3 强制性控制指标	6
4.4 地块设计导则	6
5、模拟方案	7
5.1 指导思想	7
5.2 规划布局	7
5.3 建筑退界	8
5.4 道路交通与停车位配建	8
5.5 配建公用服务设施	9
6、模拟方案主要技术经济指标	9
7、竖向规划	10
8、无障碍设计	11
9、环境保护	11
10、相关要求	11

第二部分 图纸目录

1 现状图	3 模拟总平面图
2 图 则	4 道路交通分析图

第三部分 附件

第一部分 说明书

说明书

1、项目概况

1.1 区位

常德沅明建材有限公司地块位于鼎城区牛鼻滩镇芷湾村 1 组, 临近 XJ44, 运输交通便利, 区位条件较好。

根据常德市规划管理分区控制图, 该地块属于常德市建设用地分区中的其他区域, 其规划技术指标参考常德市规划管理 II 区标准执行。



区位图

1.2 地块现状概况

地块形状不规则，基地高差不大。总用地面积 5611.93 平方米(合 8.4179 亩)。现状场地标高为 30.07m—30.93m。依据三调数据，现状用地为工业用地（1001）。



现状图 1



现状图 2



现状图 3



现状图 4

2、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《城市规划编制办法实施细则》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修订）
- (4) 湖南省建设用地指标（2021）
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
- (6) 《城乡建设用地竖向规划设计规范》 CJJ83-2016；
- (7) 《常德市规划管理技术规定》（2018年6月）；
- (8) 《牛鼻滩镇土地利用总体规划（2006-2020年）（2016年调整完善方案）》；
- (9) 鼎城区牛鼻滩镇人民政府《关于编制地块控制性详细规划图则的请示》
- (10) 关于该地块的地形图、用地界线等；
- (11) 《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019；
- (12) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018版）；
- (13) 《工业企业总平面设计规范》 GB50187-2012；
- (14) 国家及地方的相关政策、技术规范等。

3、规划原则和目标

3.1 规划原则

- (1) 统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、统一配套的原则；

(2) 以人为本，方便生产生活，与周边环境相协调的原则；

(3) 合理布置，节约集约用地，提高土地利用效率原则；

3.2 规划目标

依据《常德市规划管理技术规定》和《工业企业总平面设计规范》，科学合理确定该地块的土地开发强度和城市设计导则，力求为该地块创建做到技术先进、生产安全、节约资源、保护环境、布置合理。

4、相关规定和指标

4.1 用地性质

根据《牛鼻滩镇土地利用总体规划（2006-2020年）（2016年调整完善方案）》和鼎城区牛鼻滩镇人民政府《关于编制地块控制性详细规划图则的请示》，将项目用地性质定为工业用地（1001）；根据《常德市规划管理技术规定》中的1.3说明，该地块属于常德市建设用地分区中的其他区域，在牛鼻滩镇总体规划范围之内，

4.2 建筑物管理

项目建筑间距控制满足《常德市规划管理技术规定》（2018年6月）的要求。

(1) 建筑退让相邻地界距离（L1）

表 1 建筑退让相邻地界距离（L1）

建筑高度	建筑退让相邻地界距离
H<24m	L1 按规定间距的一半控制，且不小于 1 米

注：L1 为建筑后退相邻地界距离:必须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定（2018 年）》、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）的规定。

(2) 建筑退让道路红线距离要求（L2）：

表 2 临街建筑退让道路红线距离一览表

项目位置	建筑高度	退让村道距离（m）
II 区	H<24m	5

4.3 强制性控制指标

地块名称：常德沅明建材有限公司地块；

用地性质：工业用地（1001）；

规划净用地面积：5611.93 平方米(合 8.4179 亩)；

总计容建筑面积： $\geq 3928.35 \text{ m}^2$ ； $\leq 7295.51 \text{ m}^2$

容积率： ≥ 0.7 ； ≤ 1.3

建筑密度： $\leq 55\%$ ；

建筑系数： $\geq 40\%$ ；

绿地率： $\leq 15\%$ ；

建筑限高： $< 24\text{m}$ ；

机动车泊位设置标准：按 0.2 车位/100 m^2 建筑面积配置；

非机动车泊位设置标准：0.7 车位/100 m^2 建筑面积配置；

充电桩车位设置标准：100%预留，按总停车位数的 30%安装到位；

企业行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%。

4.4 地块设计导则

(1) 地块用地性质为工业用地（1001），位于鼎城区牛鼻滩镇芷湾村1组。基地周边交通便利，公共设施相对完善，区位条件较好。

(2) 应充分考虑建筑群体空间与周边建筑环境的关系，建筑风格和色彩应淡雅简洁明快，以体现地方乡镇特色。

(3) 总体布局应功能分区合理，生产区和生活区宜分开设置。

(4) 临街建筑的阳台应进行封闭处理，临街空调外机应做隐蔽处理，空调排水应进行有组织处理。

(5) 机动车出入口临村道，地块内交通组织应科学合理、流线组织清晰，有序顺畅，并满足生产车辆通行和消防要求。

(6) 地面停车泊位应采用林荫式停车方式，非机动车停放区的设置应符合就近、集中、方便管理的原则。

(7) 环保“三同时”原则：环境保护及污染防治设施与主体工程同时设计、同时施工、同时使用，通过采取隔音消声吸声减振等手段进行噪音综合处理。

(8) 设计充分利用地形地貌，尽量不破坏生态环境；建（构）筑物之间保持必要的卫生防护间距；

(9) 建筑设计应符合《建筑环境通用规范》GB55016-2021 环境要求。

(10) 地块内给水、电力电讯、燃气管道从村道管线引入，排水则通过地块内的小型污水处理设备处理后，就近排入沟渠灌溉农田。

(11) 地块内的建筑物出入口部位应设计无障碍坡道、扶手，其坡道小于或等于 1/12，净宽大于或等于 1.5m；

(12) 企业行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%；

(13) 地块内民用建筑应按照绿色建筑标准（基本级及以上）要求进行创建示范。

5、模拟方案

5.1 指导思想

(1) 注意处理好人与自然环境、人工环境的关系，科学组织地块内部以及地块与周边城市道路的交通，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。

(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，保持良好的城市生态环境。

(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。

5.2 规划布局

根据对地块现状分析，结合常德市土地开发强度要求，以及周边环境的综合考虑，确定地块内布置一栋单层厂房。地块出入口临村道。运用新颖的设计手法，以环形道路为主轴将建筑和景观有机联系，使公共

活动空间形成整体。

5.3 建筑退界

建筑退让村道距离不小于 5.0m。

建筑退让用地边界距离：按规定间距的一半控制为建筑后退相邻地界距离必须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定（2018年）》、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）的规定且不小于1米。且必须满足抗震防灾、交通安全、景观和环保的要求，建筑限高符合相关部门要求。

5.4 道路交通与停车位配建

道路规划主要内容为科学组织地块内部道路交通、合理衔接地块与周边城市道路交通。地块内道路交通通过出入口直接进入村道道路系统。

根据地块外部交通条件和项目使用及规范要求，基地规划2个出入口，路网为环状，地块内部厂区道路宽度为4m。道路转弯半径不小于9m，消防车道净宽和净空均不小于4m，地块内机动车泊位设置采用地面停车。

按0.2车位/100m²设置机动车位。按此标准项目需要至少设置12个机动车泊位。模拟方案设置12个机动车泊位，满足规划及使用要求。

地块内非机动车位尺寸为2.0m×0.9m，按照《常德市规划管理技术规定》II区的非机动车泊位配置标准为：0.7车位/100m²。模拟方案设置41个非机动车泊位，故非机动车泊位设置情况满足规划及使用要求。

充电桩车位设置标准：100%预留，按总停车位数的30%安装到位。

5.5 配套公共服务设施

- (1) 在厂区主入口设置垃圾收集箱，服务半径不应大于 70m。
- (2) 应设不小于 15 平米公厕。

6、模拟方案主要技术经济指标

总用地面积：5611.93 平方米(合 35.3897 亩)；

建筑占地面积：2880.0 m²；

总建筑面积：2880.0 m²；

计容建筑面积：5760.0 m²；

建筑密度：51.32%；

容积率：1.03；

绿地率：10%；

机动车泊位：12 个；

非机动车泊位：41 个

表 6 控制指标对比一览表

序号	指标名称	控制指标	模拟方案	比较
1	容积率(FAR)	$0.7 \leq FAR \leq 1.3$	1.03	满足要求
2	建筑密度(D)	$D \leq 55\%$	51.32%	满足要求
3	绿地率(G)	$G \leq 15\%$	10%	满足要求
4	机动车泊位	12 个	12 个	满足要求
5	非机动车泊位	41 个	41 个	满足要求
6	建筑后退	参考章节 4.2	—	满足要求
7	机动车出入口	参考章节 4.2	—	满足要求

说明：本项目在地块位于鼎城区牛鼻滩镇，主要控制参考常德市规划管理Ⅱ区标准。

7、竖向规划

(1) 结合实际情况对场地进行平整。场地设计高差通过主出入口调节。建筑底层标高比厂区道路高 0.30，道路坡度控制在 0.2%—0.5%之间。

(2) 地块内给水、电力电讯、燃气管道从村道管线引入，排水则通过地块内的小型污水处理设备处理后，就近排入沟渠灌溉农田。

8、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。

9、环境保护

(1) 环保“三同时”原则：环境保护及污染防治设施与主体工程同时设计、同时施工、同时使用，通过采取隔音消声吸声减振等手段进行噪音综合处理。

(2) 设计充分利用地形地貌，尽量不破坏生态环境；建（构）筑物之间保持必要的卫生防护间距；

(3) 建筑设计应符合《建筑环境通用规范》GB55016-2021 环境要求。

10、相关要求

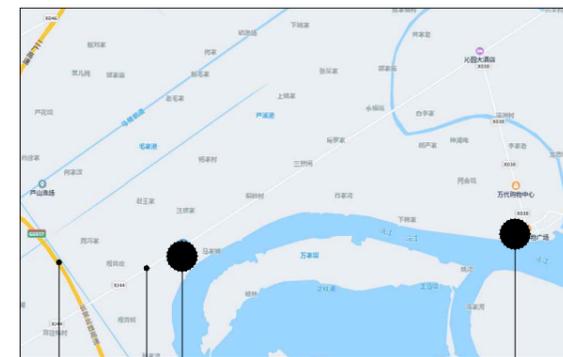
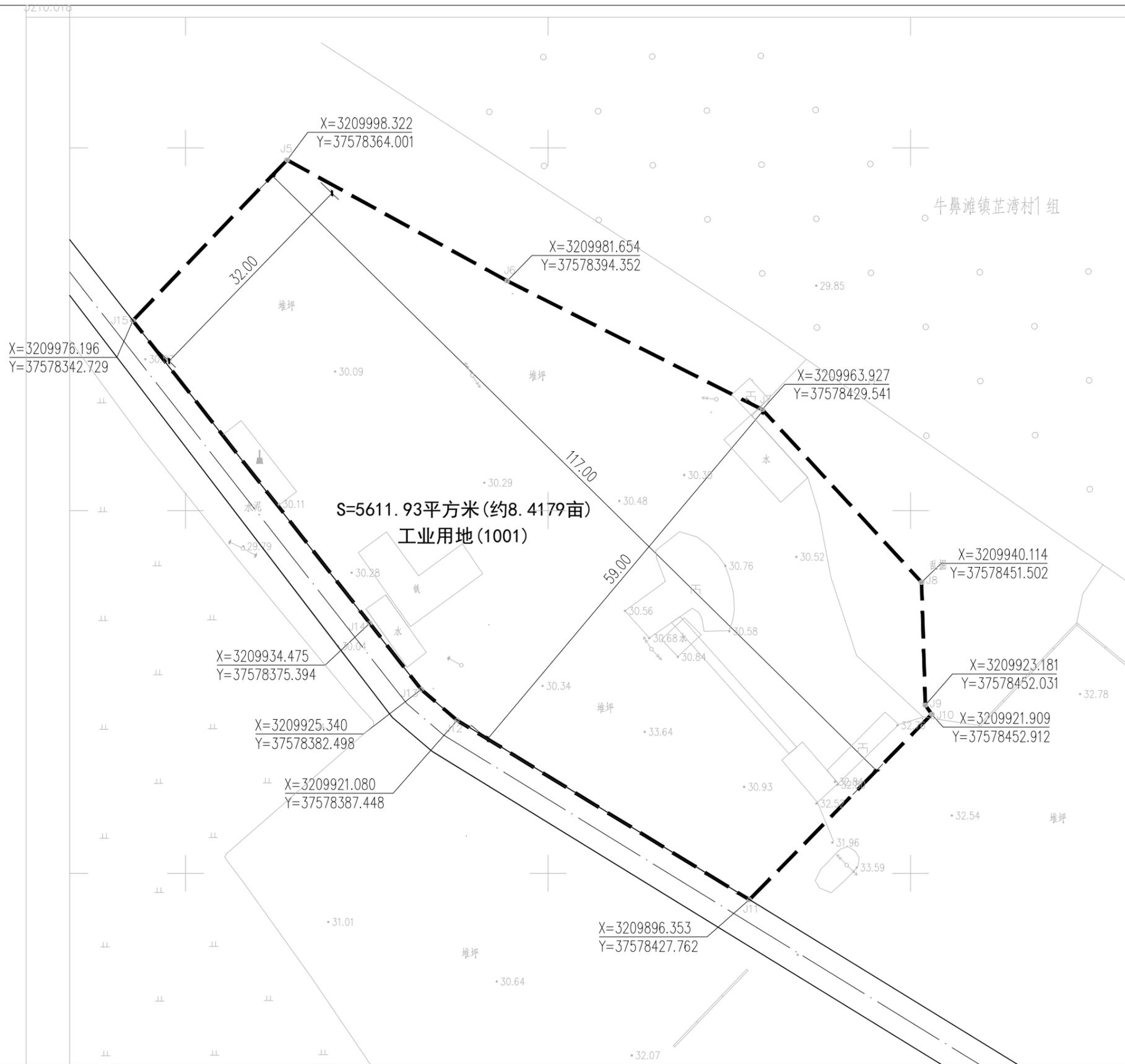
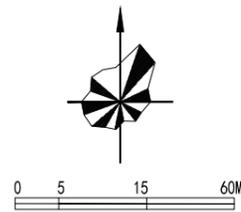
(1) 地块内民用建筑应按照绿色建筑标准（基本级及以上）要求进行

创建示范。

第二部分 图 纸

常德沅明建材有限公司地块控规

现状图



长常北线高速 XJ44 本项目 牛鼻滩镇政府

地块位置示意图

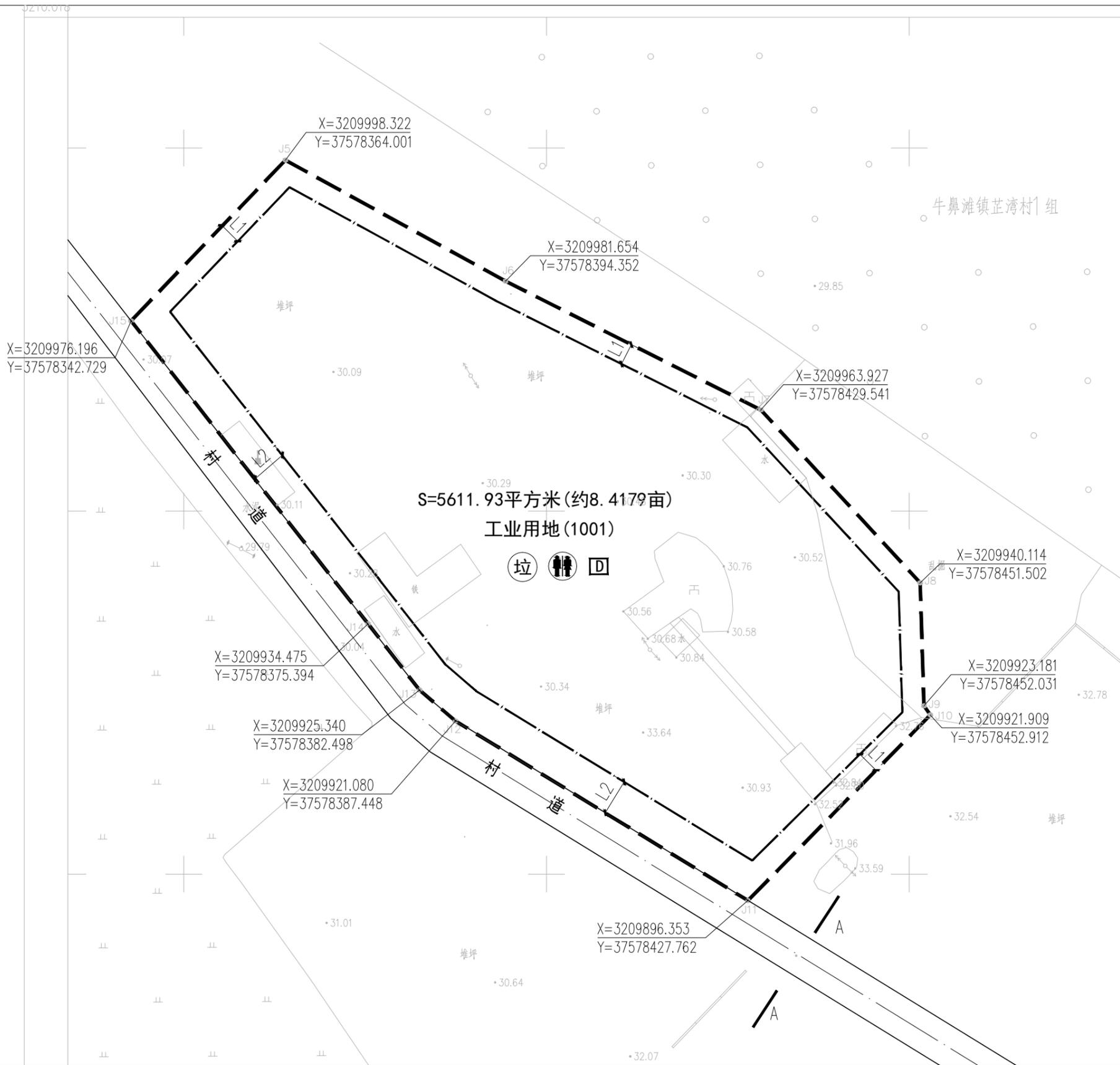
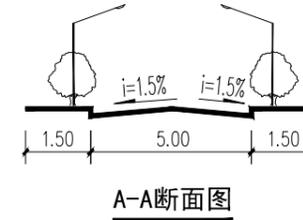
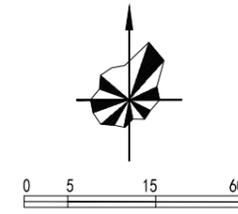
图例

	用地界线
	建筑
	坐标
	尺寸
	道路

广州黄埔建筑设计院有限公司 GUANGZHOU HUANGPU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD		建设单位	常德沅明建材有限公司	设计号	GI2023-07
粤自资规乙字22440022号 证书等级 乙级		工程名称	常德沅明建材有限公司地块控规	日期	2023.06
审定	李真	项目负责人	刘杰	版次	A
审核	李真	校对	宋晓燕	图别	图则
专业负责	刘杰	设计	何文斌	图号	01
			现状图 1:600		

常德沅明建材有限公司地块控规

图则



建筑退让相邻地界距离 (L1)

建筑高度	L1按规定间距的一半控制,且不小于1米
H<24M	

临街建筑退让道路红线 (L2) 一览表

建筑高度	村道距离(米)
H<24M	5米

地块控制指标表

地块名称	用地性质	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 (%)	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)	机动车停车位 (位/100m ²)	非机动车停车位 (位/100m ²)
常德沅明建材有限公司地块控规	工业用地 (1001)	5611.93	0.7 ≤ F ≤ 1.3	3928.35 ≤ A ≤ 7295.51	≤ 55	≤ 15	≥ 40	< 24	0.2	0.7

注:企业行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%。

配建公用服务设施表

配套公用设施	图例	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设置要求
垃圾收集点	☐	--	--	服务半径不大于70米
公共卫生间	♂			附设
充电桩停车位	□		100%预留,30%安装到位	附设

注:总建筑面积指计入容积率的建筑面积。

地块设计导则

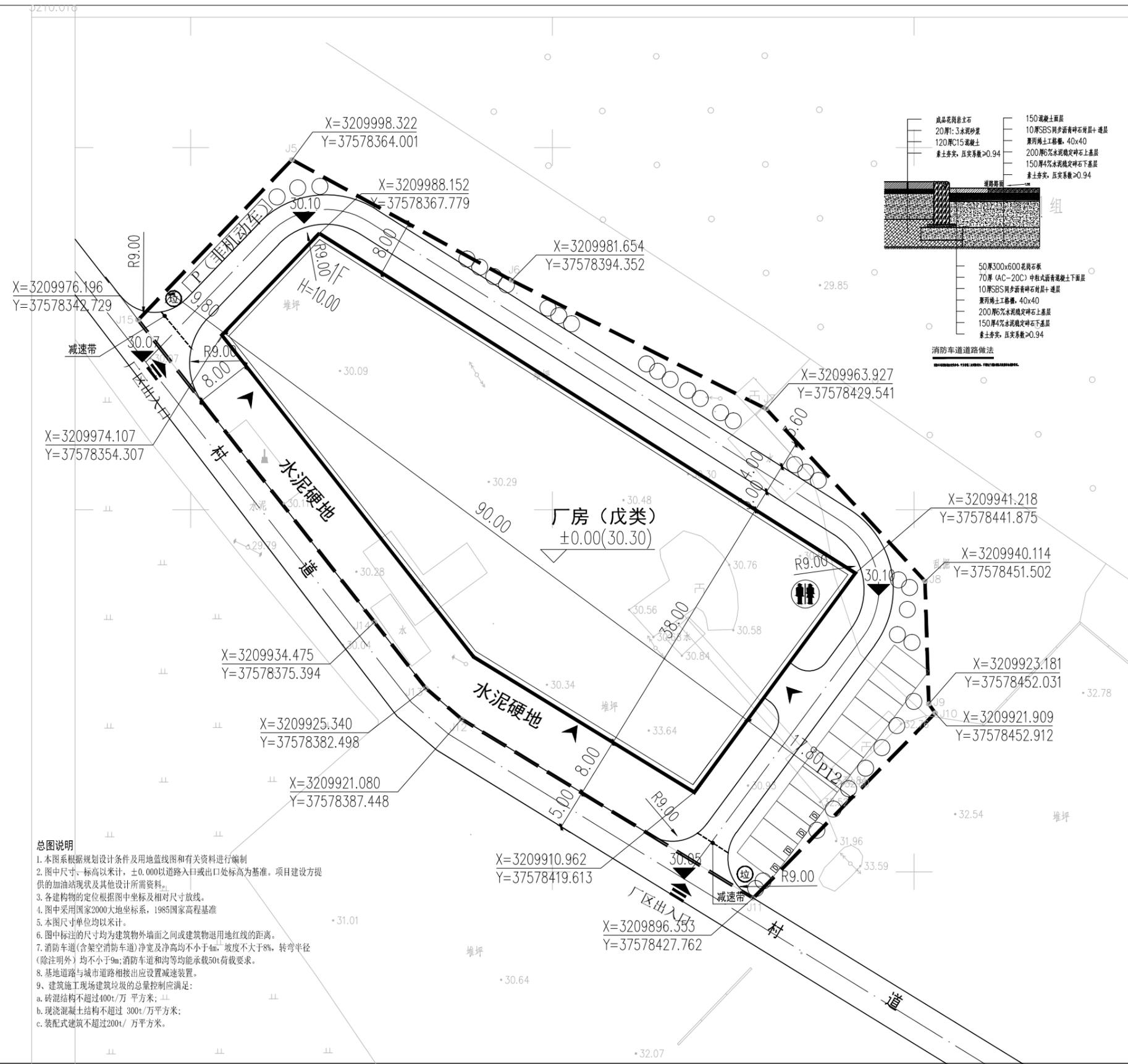
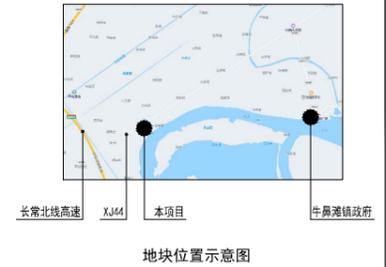
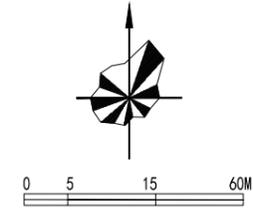
- 1) 地块用地性质为工业用地(1001),基地位于鼎城区牛鼻滩镇芷湾村1组,周边交通便利,区位条件较好。
- 2) 应充分考虑建筑群体空间与周边建筑环境的关系,建筑风格和色彩应淡雅简洁明快,以体现地方乡镇特色。
- 3) 总体布局应功能分区合理,生产区和生活区宜分开设置。
- 4) 临街建筑的阳台应进行封闭处理,临街空调外机应做隐蔽处理,空调排水应进行有组织处理。
- 5) 机动车出入口位于村道,地块内交通组织应科学合理、流线组织清晰,有序顺畅,并满足生产车辆通行和消防要求。
- 6) 地面停车位应采用林荫式停车方式,非机动车停放区的设置应符合就近、集中、方便管理的原则。
- 7) 环保“三同时”原则:环境保护及污染防治设施与主体工程同时设计、同时施工、同时使用,通过采取隔音消声吸声减振等手段进行噪音综合处理。
- 8) 设计充分利用地形地貌,尽量不破坏生态环境;建(构)筑物之间保持必要的卫生防护间距;
- 9) 建筑设计应符合《建筑环境通用规范》GB 55016-2021环境要求。
- 10) 地块内排水体制实行雨污分流,供水、排水、电力、电讯、燃气等管线与村道的市政管网对接,并入地敷设,工程管线埋设深度要适宜。生活污水通过院内化粪池处理后,就近排入沟渠灌溉农田。
- 11) 地块内的建筑物出入口部位应设计无障碍坡道、扶手,其坡道小于或等于1/12,净宽大于或等于1.5m。
- 12) 企业行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%。
- 13) 地块内民用建筑应按照绿色建筑标准(基本级及以上)要求进行创建示范。

广州黄埔建筑设计院有限公司 GUANGZHOU HUANGPU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD		建设单位	常德沅明建材有限公司	设计号	GH2023-07
粤自资规乙字22440022号 证书等级 乙级		工程名称	常德沅明建材有限公司地块控规	日期	2023.06
审定	李真	项目负责	刘杰	版次	A
审核	李真	校对	宋晓燕	图别	图则
专业负责	刘杰	设计	何文斌	图号	02

图则 1:600

常德沅明建材有限公司地块控规

模拟总平面图



图例

	新建建筑		非机动车位
	城市道路		建筑室外绝对标高
	厂区出入口		建筑物室内正负零标高
	出入口		转弯半径
	界址点坐标		绿化
	用地红线		垃圾收集点
	车位及车位数		充电桩停车位

主要技术经济指标

技术经济指标表				
序号	项目	设计指标	单位	备注
1	总用地面积	5611.93	m ²	合8.4179亩
2	总建筑面积	2880.0	m ²	
3	计容总建筑面积	5760.0	m ²	高度大于8米厂房计容面积按2倍计
4	容积率	1.03	/	
5	建筑占地面积	2880.0	m ²	
6	建筑密度	51.32%	/	
7	绿地率	10%	/	
8	机动车停车位	12	个	不小于0.2个/100平方米
9	非机动车停车位	41	个	不小于0.7个/100平方米

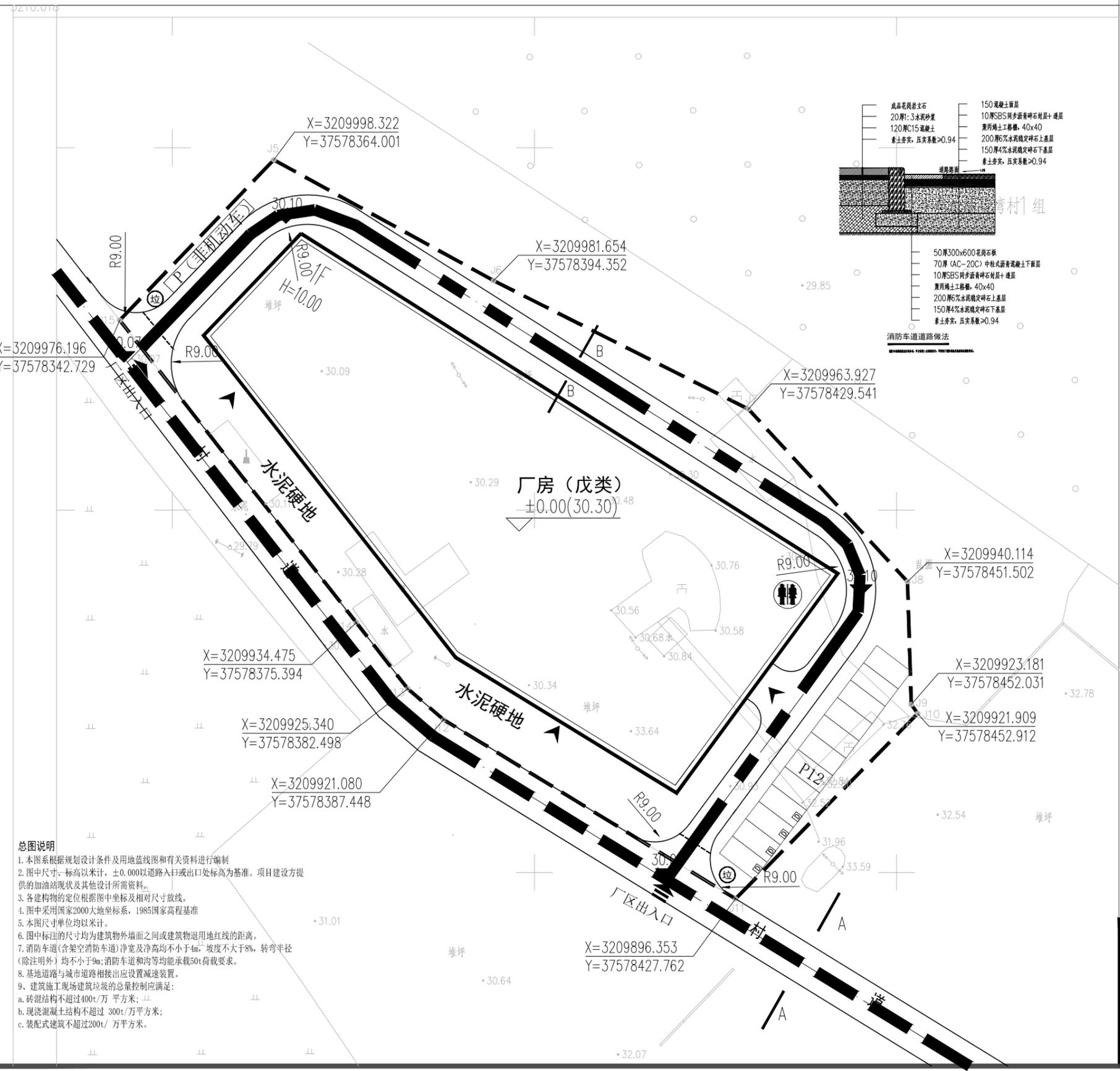
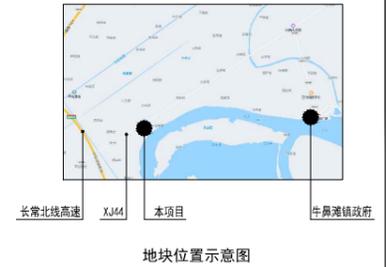
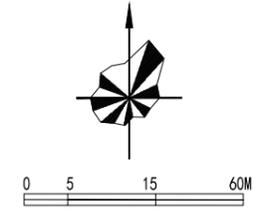
总图说明

1. 本图系根据规划设计条件及用地红线图及有关资料进行编制
2. 图中尺寸、标高以米计, ±0.000以道路入口或出口处标高为基准。项目建设方提供的加油站现状及其他设计所需资料。
3. 各建构筑物的定位根据图中坐标及相对尺寸放线。
4. 图中采用国家2000大地坐标系, 1985国家高程基准
5. 本图尺寸单位均以米计。
6. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间或建筑物退用地红线的距离。
7. 消防车道(含架空消防车道)净宽及净高均不小于4m, 坡度不大于8%, 转弯半径(除注明外)均不小于9m;消防车道和沟等均能承载50t荷载要求。
8. 基地道路与城市道路相接处应设置减速装置。
9. 建筑施工现场建筑垃圾的总量控制应满足:
 - a. 砖混结构不超过400t/万平方米;
 - b. 现浇混凝土结构不超过300t/万平方米;
 - c. 装配式建筑不超过200t/万平方米。

广州黄埔建筑设计院有限公司 GUANGZHOU HUANGPU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD		建设单位	常德沅明建材有限公司	设计号	GI2023-07
粤自资规乙字22440022号 证书等级 乙级		工程名称	常德沅明建材有限公司地块控规	日期	2023.06
审定	李真	项目负责人	刘杰	版次	A
审核	李真	校对	宋晓燕	图别	图则
专业负责	刘杰	设计	何文斌	图号	03

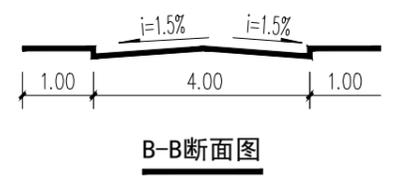
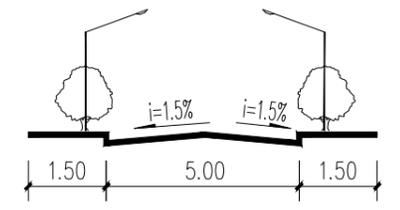
常德沅明建材有限公司地块控规

—— 道路交通分析图



图例

- 用地界线
- 规划建筑
- 界址点坐标
- 村道
- 机动车流线兼消防车流线
- 建筑室外绝对标高
- 转弯半径
- 水泥硬地
- 出入口



- 总图说明**
1. 本图系根据规划设计条件及用地红线图及有关资料进行编制
 2. 图中尺寸、标高均以米计, ±0.000以道路入口或出口处标高为基准。项目建设方提供的加油站现状及其他设计所需资料。
 3. 各建构筑物的定位根据图中坐标及相对尺寸放线。
 4. 图中采用国家2000大地坐标系, 1985国家高程基准
 5. 本图尺寸单位均以米计。
 6. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间或建筑物退用地红线的距离。
 7. 消防车道(含架空消防车道)净宽及净高均不小于4m, 坡度不大于8%, 转弯半径(除注明外)均不小于9m;消防车道和沟等均能承载50t荷载要求。
 8. 基地道路与城市道路相接处应设置减速装置。
 9. 建筑施工现场建筑垃圾的总量控制应满足:
 - a. 砖混结构不超过400t/万平方米;
 - b. 现浇混凝土结构不超过300t/万平方米;
 - c. 装配式建筑不超过200t/万平方米。

广州黄埔建筑设计院有限公司 GUANGZHOU HUANGPU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD		建设单位 常德沅明建材有限公司	设计号 GI2023-07
粤自资规乙字22440022号 证书等级 乙级		工程名称 常德沅明建材有限公司地块控规	日期 2023.06
审定 李真 审核 李真 专业负责 刘杰	项目负责 刘杰 校对 宋晓燕 设计 何文斌	图别 图则	图号 04
道路交通分析图 1:600			

第三部分 附 件

请自然资源局技术部办理 可研之 6.9

常德市鼎城区牛鼻滩镇人民政府

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：

常德沅明建材有限公司项目地块位于牛鼻滩镇芷湾村1组面积约5611平方米，该项目系村级招商引资以集体土地入股经营合作的项目，用地不符合《牛鼻滩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牛鼻滩镇国土空间规划，同时申请编制地块控制性详细规划图则。

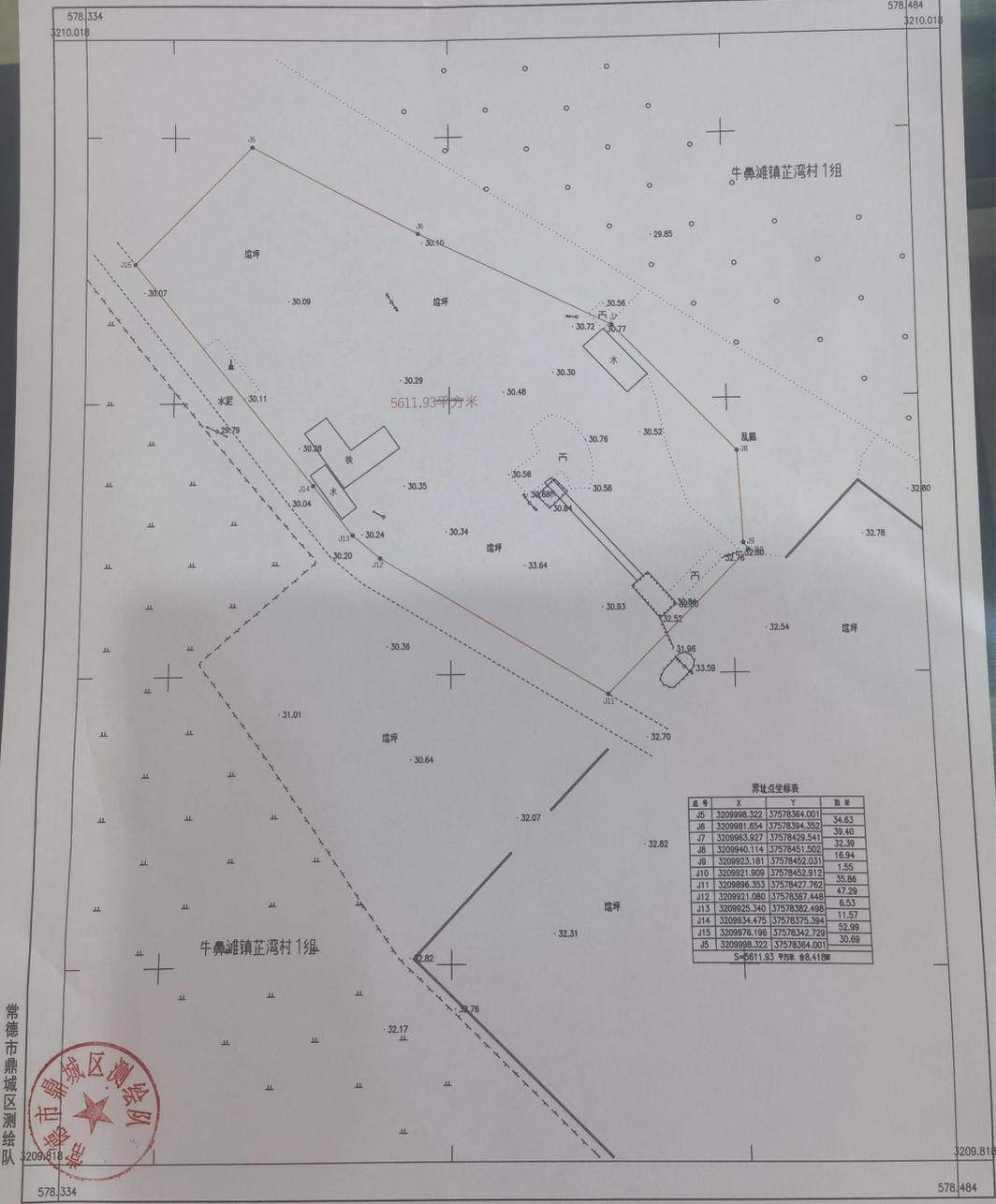
专此请示，恳请批示。

常德市鼎城区牛鼻滩镇人民政府

2023年3月31日



常德沅明建材有限公司
3209.82-578.33



界址点坐标表

点号	X	Y	面积
J5	3209998.322	37578364.001	34.63
J6	3209981.654	37578394.352	39.40
J7	3209983.927	37578429.541	32.39
J8	3209940.114	37578451.502	16.84
J9	3209923.181	37578452.031	1.55
J10	3209921.909	37578452.912	33.86
J11	3209896.353	37578427.762	47.29
J12	3209921.080	37578387.448	6.53
J13	3209925.340	37578382.498	11.57
J14	3209934.475	37578375.394	52.99
J15	3209976.198	37578342.729	30.69
J5	3209998.322	37578364.001	
S=5611.93 周长 86.418m			

常德市鼎城区测绘队



2022年01月数字化制图。
2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准, 等高距为1米
2017年版图式。

1:500

测量员: 杨 展 彭 骏
绘图员: 杨 展
检查员: 毛俊威