

蔡家岗镇高桥社区宅基地地块 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：蔡家岗镇高桥社区宅基地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	7
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	8
11、模拟方案技术经济指标	9
12、地块控制指标	9
13、无障碍设计	9
14、相关要求	9

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

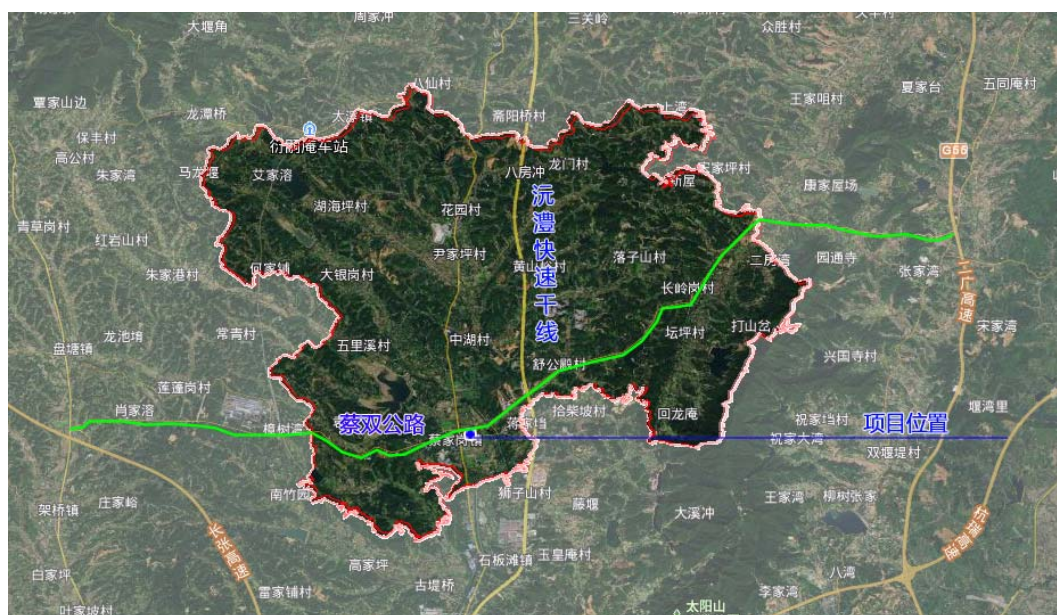
第一部分 规划说明书

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 横贯东西，交通便捷，是鼎城区规划确定的四个中心镇之一。

由于近年来镇区常住人口不断增长，镇区及周边村现有宅基地无法满足居民建房需求。为了大力发展新时代农村建设，改变集镇形象和居民居住条件，镇政府拟定在镇高桥社区规划 1 处居民集中建房区，具体位置为蔡双公路（省道 307）镇区段南侧，省道 240 东侧，新建村道的西侧，处于建成区边缘区地带。



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

本次规划的居民集中建房区分为 2 个地块，分别为地块一和地块二，均位于蔡双公路南侧，拟建汽车客运站北出入口的东、西两侧，其中地块一位于西侧，地块二位于东侧。其中：

地块一北侧紧邻蔡双公路（路面宽约 16 米），西侧为镇区主干路（省道 240，路面宽约为 9.5 米），路面质量较好，通行能力强。地块呈长方形，临街面宽约 108.1 米，进深约 30 米，形状规整，总面积为 3177.72 平方米（约合 4.77 亩）。

地块二北侧紧邻蔡双公路（路面宽约 16 米），东侧为近年新建的村道，该村路面宽为约 7.0 米，路面质量好，且两侧设置雨水沟。该地块临街面宽共约 141 米（其中临省道面宽约 72.8 米，临面宽约 68.2 米），进深约 30 米，形状较为规整，总面积为 3138.97 平方米（约合 4.71 亩）。

根据国土第三次调查成果显示，地块一和地块二两个地块的现状用地类别均为耕地。整体来看，场地较为平整，内部高程为 41.62—43.46 米，最大高差约 1.84 米，适合开发建设。

2.2 地块周边情况

地块北侧紧邻蔡公路，东侧为村道，南侧为机耕路，西侧为菜地，除了地块一西部南侧有居民建房，周边现无村民住宅和其他生产性建筑物。



北侧蔡双公路（省道 307）



东侧村道



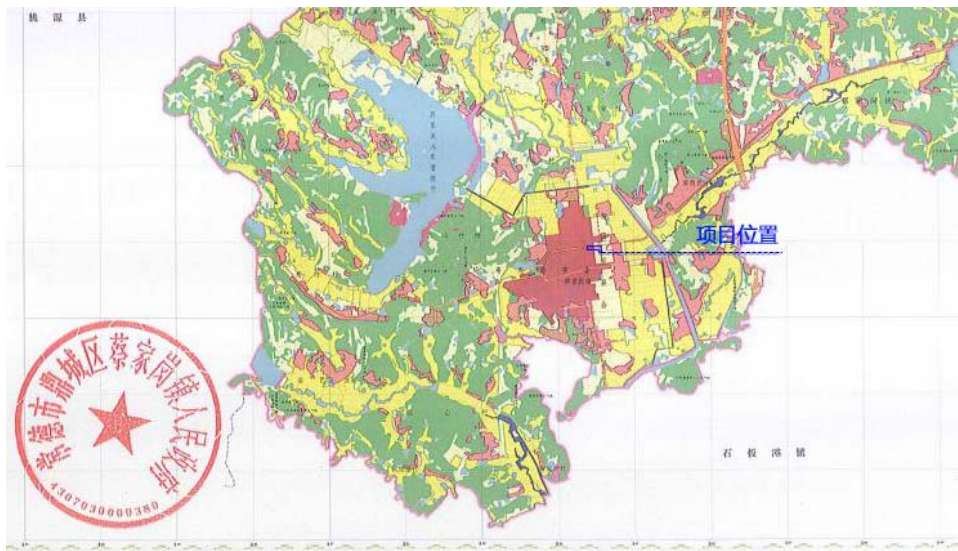
南侧机耕路



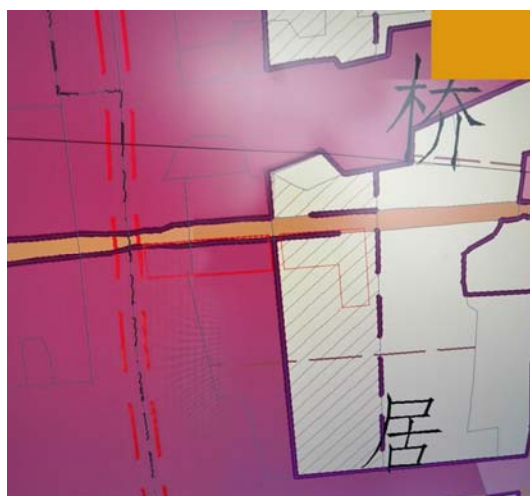
地块内部现状

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），该地块二（东侧地块）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



宅基地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 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- 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

该地块规划主要用途为城镇居民住宅建设用地。规划严格贯彻习近平生态文明思想和新发展理念，以“因地制宜、集约高效；空间舒适、宜居宜业”为指导思想，根据地块用途，合理确定用地开发强度和建筑空间布局。

规划设计贯彻以下理念：

1. 因地制宜，就势布局。

充分考虑用地现状、项目需求和周边建设环境，合理控制建筑间距、红线退让，规划采用适宜的建筑高度和建筑风格，做到与周边环境高度统一。

2. 建筑空间布局形式服务于功能。

充分考虑用地建设需求，在有限的空间内，合理布局建筑空间，以达到建筑空间布置与实际功能需求相统一。

3. 以人为本、实用管用好用。

从镇区发展建设实际出发，充分利用现有土地资源，使建设用地使用效率达到最大化；通过合理的空间规划布局，注意处理与周边环境的关系，有效利用周边道路交通，塑造一个布局合理、用地经济、生活方便、环境优美的居住空间。

4.2. 模拟方案规划布局

根据《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，为满足镇区居民合理的建房需求而提供必要的建设空间，该地块用地性质规划为城镇住宅用地（0701）。

根据地块用地性质和地块形状来具体分析，地块内规划建筑宜采用联排低层住宅的建筑形式。本模拟方案总平面布置注重考虑住宅的安全性和舒适性，住宅的朝向和间距完全满足日照、通风、防灾、卫生等要求，同时强化村镇风貌的整体性和住宅群体形态的识别性。另一方面，方案要求建筑空间简约实用，住宅的层数与层高的确定科学合理，以求节约土地和节省建房资金。

根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》的管控要求，镇区自建房建筑高度控制在 12 米以内，建筑层数不超过 3 层。地块内建筑可采用底层统一退距，局部变化，而二、三层采用外挑阳台的形式，为建筑临街面底层预留人行空间，可加强沿线居民之间的日常交流。地块临街设置 1-2 个机动车集中主出入口，出入口的设置既要满足与周边道路交叉口的间距要求，也要满足居民的日常出行。同时力求沿街建筑立面造型、色彩、风格保持一致，形成统一有序街道风貌，给镇区街道赋予新的观感，打造舒适、整洁、美观的宜居环境。

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：

临路建筑退让道路红线距离一览表

建筑类型	退让省道距离（米）	退让村道距离（米）
民用建筑	15.0	5.0

根据《常德市规划管理技术规定》常政发〔2018〕6 号文件中第 3.6 条款的要求，临街建筑山墙之间间距应以满足消防和建筑施工安全要求为前提，其建筑间距由规划部门核定；临街建筑山墙不宜开设门窗。

6、道路交通与停车位配建

6.1. 道路交通

由于地块进深太小，临街道路等级较高，地块内建筑仅能为 1 排低层建筑，

根据其使用实际情况，预测不会产生大量的车流和人流，仅需布置住户日常出行出入口，有且仅能设置在北侧蔡双公路和东侧的村道上。

6.2. 停车位配建

考虑到地块形状和今后单个宅基地使用权的实际情况，住户停车位的设置采用住户各自门前停车方式。根据镇区居民机动车实际拥有率情况，模拟方案停车位配建采用每户 1 个停车位的标准进行配置，其中地块一和地块二分别设置 11 个和 12 个停车位。

7、绿地系统与环境景观规划

地块的绿化景观本着“生态、和谐”的原则，结合地块内空置场地和屋顶空间，布置以草本植物为主的草坪和屋顶花园，并利用建筑立面布置垂直绿化，增加地块绿量，提高地块绿地率。

8、消防规划

由于地块面积较小，内部没有设置单独的道路，地块的消防通道主要借助沿街道路作为紧急消防通道，同时住宅前坪也作为临时消防车停靠点。

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 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 41.04—43.46 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 0.3-5.0%之间。

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

11、模拟方案技术经济指标

地块一模拟方案主要技术经济指标表

序号	名称		单位	数量	备注
1	用地面积		m ²	3177.72	合 4.77 亩
2	建筑基底面积		m ²	1056	
3	计容建筑物总建筑面积		m ²	3360	
	其中	住宅建筑面积	m ²	3360	计入容积率
4	建筑密度		%	33.2	
5	容积率		—	1.0	
6	绿地率		%	20	
7	居住户数		户	11	
8	停车位		个	11	

地块二模拟方案主要技术经济指标表

序号	名称		单位	数量	备注
1	用地面积		m ²	3138.97	合 4.71 亩
2	建筑基底面积		m ²	1152	
3	计容建筑物总建筑面积		m ²	3456	
	其中	住宅建筑面积	m ²	3456	计入容积率
4	建筑密度		%	36.7	
5	容积率		—	1.1	
6	绿地率		%	20	
7	居住户数		户	12	
8	停车位		个	12	

12、地块控制指标

蔡家岗镇高桥社区宅基地地块一和蔡家岗镇高桥社区宅基地地块二均位于鼎城区蔡家岗镇高桥社区，其中地块一规划总用地面积 3177.72 平方米（合 4.77 亩），地块二规划总用地面积 3138.97 平方米（合 4.71 亩），二者用地性质均为城镇住宅用地（0701），区位相同，规模一致，建设形式和方式统一，故本次规划两个地块采用同一控制指标体系：容积率 0.5-1.5，建筑密度≤50%，绿地

率 $\geq 15\%$ ，建筑限高为 12 米。建筑配建停车泊位按 1.0 车位/户配置。

蔡家岗镇高桥社区宅基地地块控制指标表

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
蔡家岗镇高桥社区宅基地地块一	城镇住宅用地 (0701)	3177.72	≥ 0.5 ≤ 1.5	≥ 1589 ≤ 4767	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	12	按 1.0 车位/户配置
蔡家岗镇高桥社区宅基地地块二	城镇住宅用地 (0701)	3138.97	≥ 0.5 ≤ 1.5	≥ 1569 ≤ 4708	$\leq 50\%$	$\geq 15\%$	12	按 1.0 车位/户配置

13、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。

14、相关要求

14.1 根据《常德市规划管理技术规定》常政发〔2018〕6 号文件中第 3.6 条款的要求，临街建筑山墙之间间距应以满足消防和建筑施工安全要求为前提，其建筑间距由规划部门核定；临街建筑山墙不宜开设门窗。

14.2 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

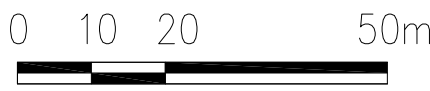
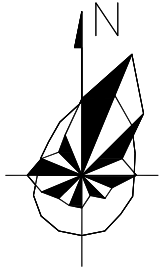


图 例

	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	蔡家岗镇高桥社区宅基地地块控规图则	
设 计		校 对		现状图 1:1000	设计阶段	控制图则
注册师	叶青华	审 核	叶青华		图 号	01
项目负责人		审 定	叶青华		日 期	2023.04

省道 S240

X=3230917.851
Y=560475.102
X=3230889.201
Y=560478.686

地块一主要技术经济指标：

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	3177.72	约4.77亩
2	建筑基底面积	m ²	1056	
3	总建筑面积	m ²	3360	
4	计容总建筑面积	m ²	3360	计入容积率
其中	住宅建筑面积	m ²	3360	计入容积率
5	建筑密度	%	33.2	
6	容积率		1.0	
7	绿地率	%	20	
8	户数	户	11	
9	停车位	个	11	标准车位11个

停车位配置标准：
注：停车位按1.0车位/户配置

蔡家岗镇

地块一

X=3230902.551
Y=560586.089

用地界线

X=3230903.841
Y=560595.900

X=3230943.412
Y=560664.349

X=3230932.030
Y=560582.748

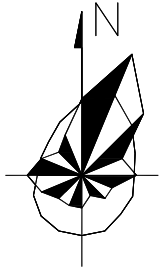
X=3230933.646
Y=560592.435

地块二

X=3230910.260
Y=560643.390

X=3230872.643
Y=560648.149

路



0 10 20 50m

地块二主要技术经济指标：

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	3138.97	约4.71亩
2	建筑基底面积	m ²	1152	
3	总建筑面积	m ²	3456	
4	计容总建筑面积	m ²	3456	计入容积率
其中	住宅建筑面积	m ²	3456	计入容积率
5	建筑密度	%	36.7	
6	容积率		1.1	
7	绿地率	%	20	
8	户数	户	12	
9	停车位	个	12	标准车位12个

停车位配置标准：
注：停车位按1.0车位/户配置

图例

	规划建筑		绿化
	道路		停车位
	用地界线		

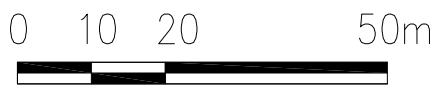
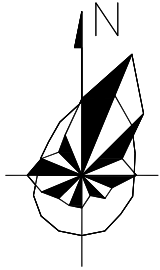
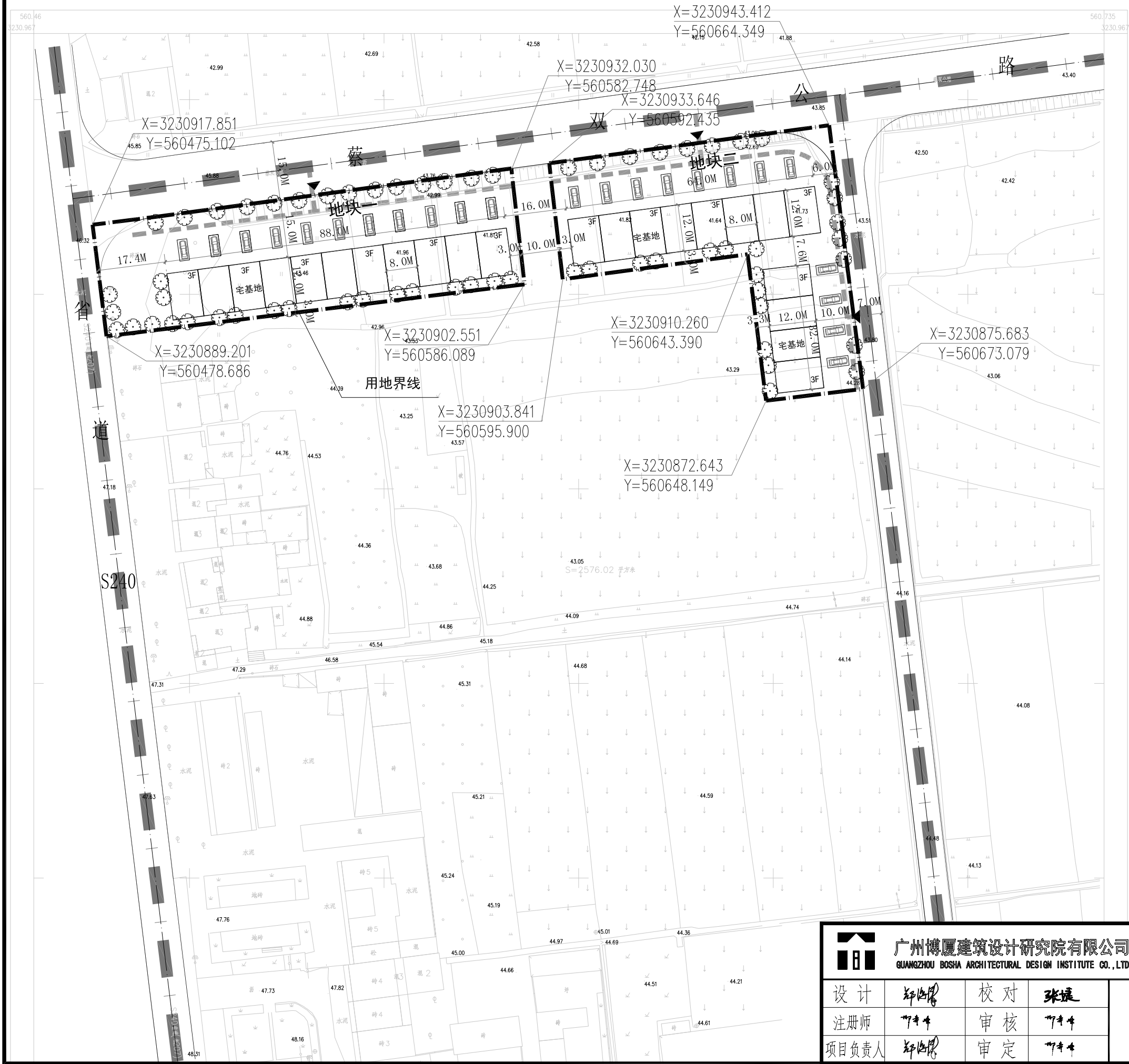
广州博厦建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD.

委托单位 鼎城区规划和信息事务中心
项目 蔡家岗镇高桥社区宅基地地块控规图则

设计 注册师 项目负责人
校对 审核 审定

模拟方案总平面图1:1000

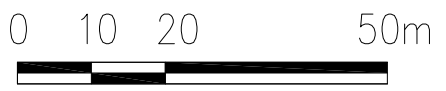
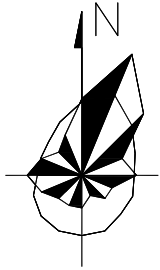
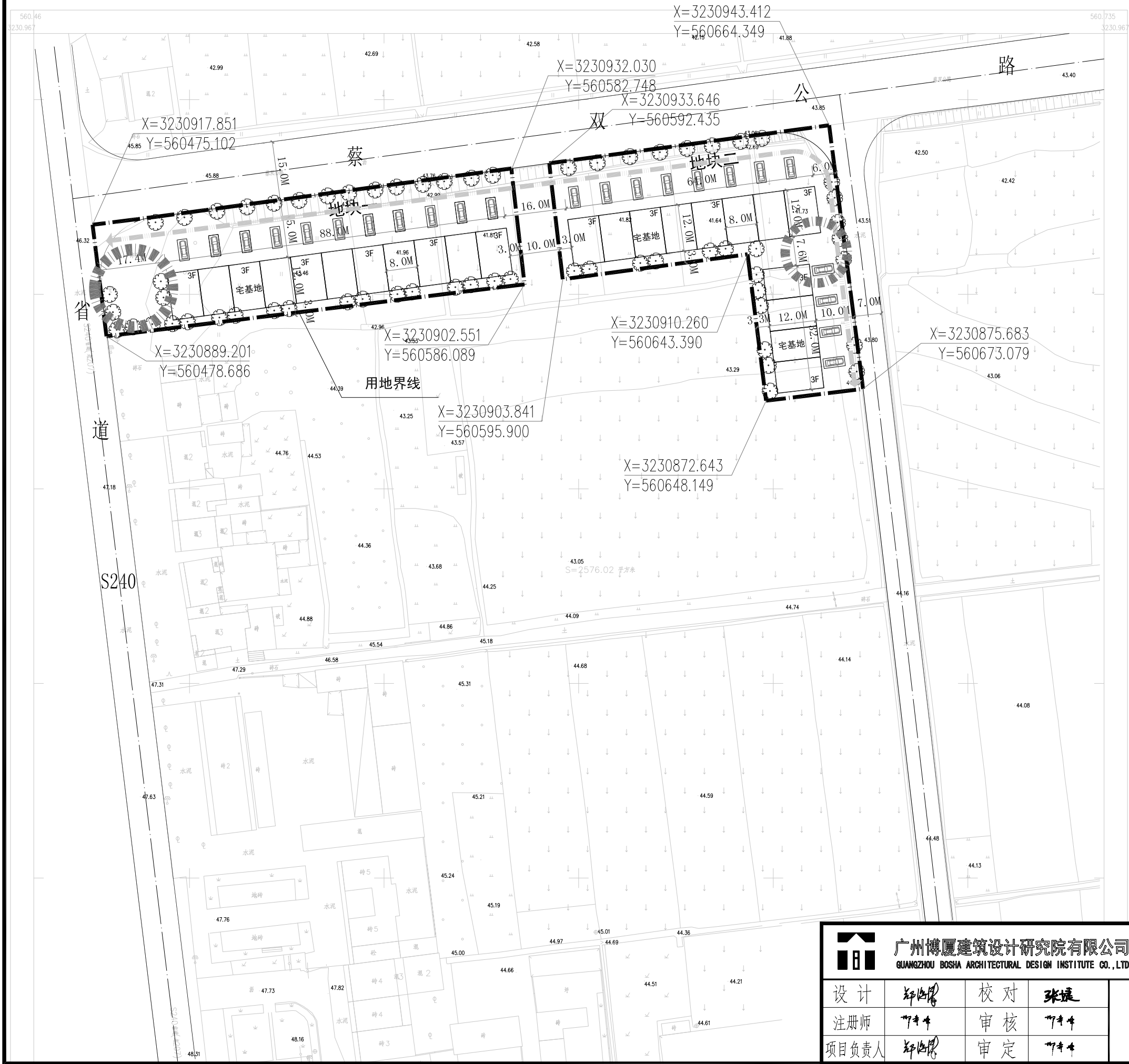
设计阶段 控制图则
图号 03
日期 2023.04



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.				委托单位	鼎城区规划和信息事务中心	
				项 目	蔡家岗镇高桥社区宅基地地块控制图则	
设 计	郑海峰	校 对	张捷	道路交通示意图 1:1000	设计阶段	控制图则
注册师	叶青	审 核	叶青		图 号	04
项目负责人	郑海峰	审 定	叶青		日 期	2023.04



图例

	景观节点		绿化
	景观轴线		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	鼎城区规划和信息事务中心		
				项 目	蔡家岗镇高桥社区宅基地地块控规图则		
设 计	郑海峰	校 对	张捷	绿化景观示意图 1:1000		设计阶段	控制图则
注册师	叶青	审 核	叶青			图 号	05
项目负责人	郑海峰	审 定	叶青			日 期	2023.04

第三部分 附 件

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：

为了大力发展新农村建设，改变集镇墟场形象和村（居）民居住条件，蔡家岗镇拟定在镇高桥社区规划一个村（居）民集中居住点，面积约 6318 平方米。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

