

# 鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸 市场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

二〇二四年五月

项目名称：鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块控制性  
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.....	1
2、地块基本情况.....	2
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.....	6
8、市政设施规划.....	6
9、消防规划.....	6
10、竖向规划.....	6
11、环境保护规划.....	7
12、模拟方案技术经济指标.....	7
13、地块控制指标.....	7
14、无障碍设计.....	7
15、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

尧天坪镇地处常德市鼎城区西南，东与草坪镇接壤，南界逆江坪乡，西邻桃源县旅游胜地桃花源，北抵桃源县漳江镇。镇人民政府驻地距区政府 45 千米。全镇户籍人口约 31161 人，总面积为 122.88 平方公里，下辖金峰居委会、伍福桥居委会 2 个居委会和大洋湖村、发旺桥村、七斗冲村、烟云山村和洪福寺村等 33 个行政村。

至目前为止，尧天坪镇一直没有独立占地的汽车客运服务站，给全镇人民出行带来较大不便，也对镇区交通秩序造成不良影响。根据鼎城区经济和社会十四五发展规划，该镇计划新建 1 座城乡一体汽车客运站，解决群众远距离出行，也带动区域经济发展、改善城镇形象。另外，为进一步满足了集镇群众的生活需求，方便群众获取新鲜的蔬菜、肉制品、活禽等日常生活食材，同时为了规避镇区街道摆摊设点乱象，维护了集镇良好形象，尧天坪镇政府规划在集镇边缘地带新建一座镇农贸市场。为方便全镇居民生活和出行，同时盘活存量土地，提高土地利用效率，规划拟将客运站和农贸市场均选址于烟云桥社区 1 处闲置的工业用地，具体位置为县道 091 南侧，村道的西侧，地处于镇区建成区边缘地带，对外交通便利，区位优势好。



地块位置示意图

## 2、地块基本情况

### 2.1 地块现状

该地块位于集镇南侧，北侧紧邻县道 09)，东侧毗邻村道。根据国土第三次调查成果显示，该地块现状用地性质为工业用地，地块内部现状为碎石地，现已闲置。场地内现状高程为 34.5—34.7 米，最大高差约 0.2 米，地势非常平坦，适合开发建设。



地块现状地类示意图



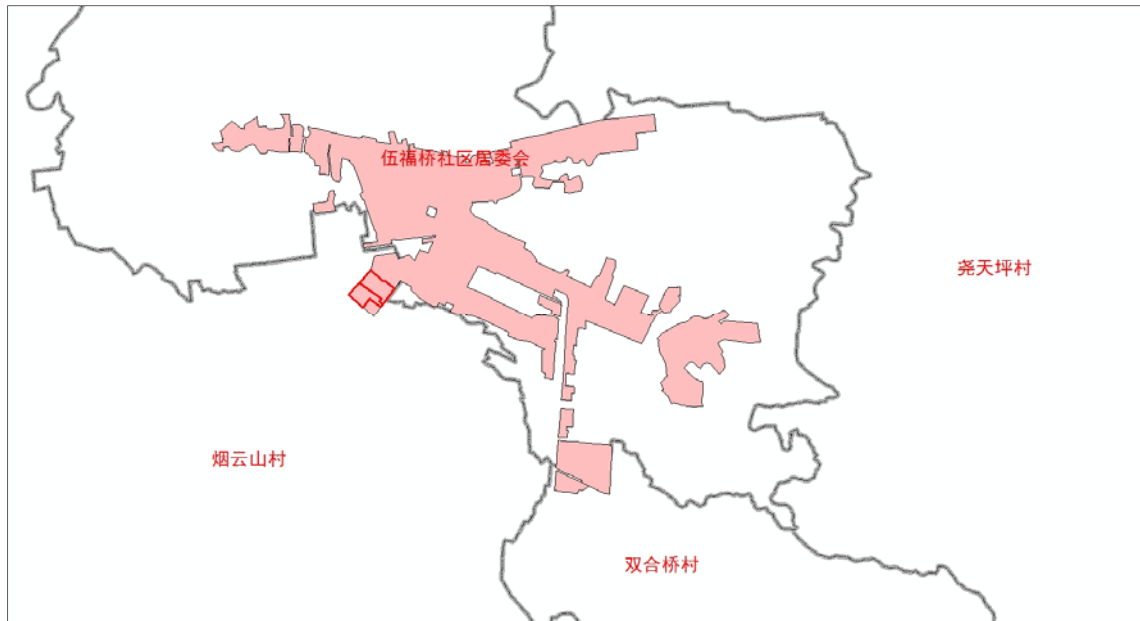
地块现状地形图

## 2.2 地块周边情况

地块东侧紧邻村道,其他三面均为耕地,少部分为工业用地,周边现有2栋厂房。集镇南部,地块北侧的县道091路面宽约7米,双向2车道,通行能力较强;东侧村道路面宽度约4.3米,路面质量较好。

## 2.3 上位规划

根据《鼎城区国土总体规划(2021—2035年)》成果显示,该地块位于鼎城区城镇开发边界范围内,且不涉及永久基本农田和生态保护红线,故项目用地符合上位规划管控要求。



地块界线与鼎城区城镇开发边界线套合图

## 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》;
- 3.4 《鼎城区国土空间总体规划(2021—2035年)》;
- 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，坚持以人民为中心和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，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、舒适的宜居宜业宜行的生活环境。

### 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，为满足该镇交通基础设施和农贸市场建设项目的空间需求，客运站地块和农贸市场地块用地性质规划为对外交通场站用地（120801）和零售商业用地（090101）。

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。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，满足设施主体功能要求。

（1）客运站地块模拟方案中，为避免旅客和车辆流线交叉，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。根据乡镇客运汽车站的功能要求，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。场地内主要出入口临村道设置，对外出入口道路宽度均为 5.0 米，与外部道路形成环状车行路线。

（2）农贸市场地块模拟方案中，根据乡镇农贸市场的功能要求，综合考虑用地形状、规模以及地块出入口方位的唯一性，进行建筑空间布局，力求做到分区明确，运输方便，环境舒适。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，连接出入口道路为内部主要道路，同时也有效地将市场门面和停车区隔离开来，防止人流和车流交叉。地块内部车行道路围绕市场建筑形成环状，道路宽度不小于 4.0 米，既满足货物运输和车流进出，又满足消防通道设置要求。

## 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

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）
民用建筑	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。其中，客运站沿东侧村道共设置 2 处出入口，由内部主要道路连接，路面宽为 5.0 米，呈环状，与外部道路形成环状微循环交通线，既满足内部交通流线设置，又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出入口。农贸市场地块因地块临路界面过短，有且仅能开设 1 个出入口，规划采用内部环状道路系统，按 2 个车道标准设置入口道路，且内部环形车行道路宽保证在 4.0 米以上，满足市场货运车辆进出和消防通道设置要求。

### 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 24 个停车位，其中小型汽车停车位 14 个，大型停车位 10 个（不含上客区和下客区车位）。农贸市场地块按 0.8 车位/100 平方米建筑面积配置，共设置 11 个停车位。以上 2 个地块内的机动车停车位均为地面停车，根据湖南省电动汽车充电基础设施建设的相关要求，地块内停车位按不低于 30%的车位比例建设充电桩。

## 7、绿地系统与景观规划

地块的绿化景观本着“自然、生态和乡土化”的原则，地块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，内部广场采用点状绿化，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 4.0 米以上，主要消防通道的转弯半径大于等于 9.0 米，消防车车道净空大于 4.0 米。地块内主要建筑物的周边设置环形消防车道，宽度为 4.0—5.0 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，水源来自尧天坪镇镇区市政管网。

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：地块内电源由尧天坪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. 地块现状标高为 34.5—34.7 米之间，东侧村道现状标高为 34.1 米左右。地块现状场坪较为平整，平均场坪标高为 34.6 米，规划场地标高比外围道路高 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、电讯均从集镇市政管线引入。

## 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

鼎城区尧天坪镇客运站地块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 <sup>2</sup>	4636.63
2	建筑基底面积		m <sup>2</sup>	1240
3	总建筑面积		m <sup>2</sup>	1600
4	计容总建筑面积		m <sup>2</sup>	1160
	其中	站房建筑面积	m <sup>2</sup>	720
		罩棚建筑面积	m <sup>2</sup>	440
5	建筑密度		%	26.7
6	容积率		—	0.25
7	绿地率		%	10.2
8	停车位		个	24
	其中	标准停车位	个	14
		大型车停车位	个	10

鼎城区尧天坪镇农贸市场地块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 <sup>2</sup>	3534.42
2	建筑基底面积		m <sup>2</sup>	1152
3	总建筑面积		m <sup>2</sup>	1483
4	计容总建筑面积		m <sup>2</sup>	1332
	其中	门面建筑面积	m <sup>2</sup>	820
		管理用房建筑面积	m <sup>2</sup>	362

序号	名称	单位	数量
	罩棚建筑面积	m <sup>2</sup>	150
5	建筑密度	%	32.6
6	容积率	—	0.38
7	绿地率	%	10.7
8	停车位	个	11

### 13、地块控制指标

鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块位于鼎城区尧天坪镇烟云山村，用地面积分别为 4636.83 平方米（6.96 亩）和 3534.42 平方米（合 5.30 亩）。

2 个地块主要技术经济指标分别为：

（1）鼎城区尧天坪镇客运站地块主要技术经济指标：用地性质为对外交通场站用地（120801），容积率 0.2-1.0，建筑密度≤35%，绿地率≥10%，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。

（2）鼎城区尧天坪镇农贸市场地块主要技术经济指标：用地性质为零售商业用地（090101），容积率 0.3-1.0，建筑密度≤45%，绿地率≥10%，建筑限高为 24 米。建筑配建停车泊位按按 0.8 车位/100 平方米建筑面积配置配置。

鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块控制指标表

地块名称	地块性质	总用地面 (m <sup>2</sup> )	容积率	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度	绿地率	建筑限高 (m)	停车泊位配置
鼎城区尧天坪镇客运站地块	对外交通场站用地 (120801)	4636.83	≥0.2 ≤1.0	≥927 ≤4637	≤ 35%	≥ 10%	24	按 2.0 车位/年高峰日每 100 位旅客配置
鼎城区尧天坪镇农贸市场地块	零售商业用地 (090101)	3534.42	≥0.3 ≤1.0	≥1060 ≤3534	≤ 45%	≥ 10%	24	按 0.8 车位/100 平方米建筑面积配置

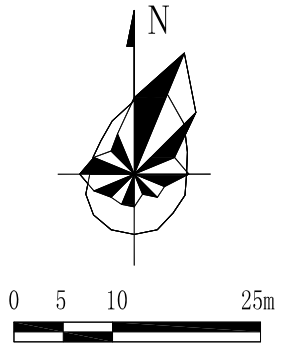
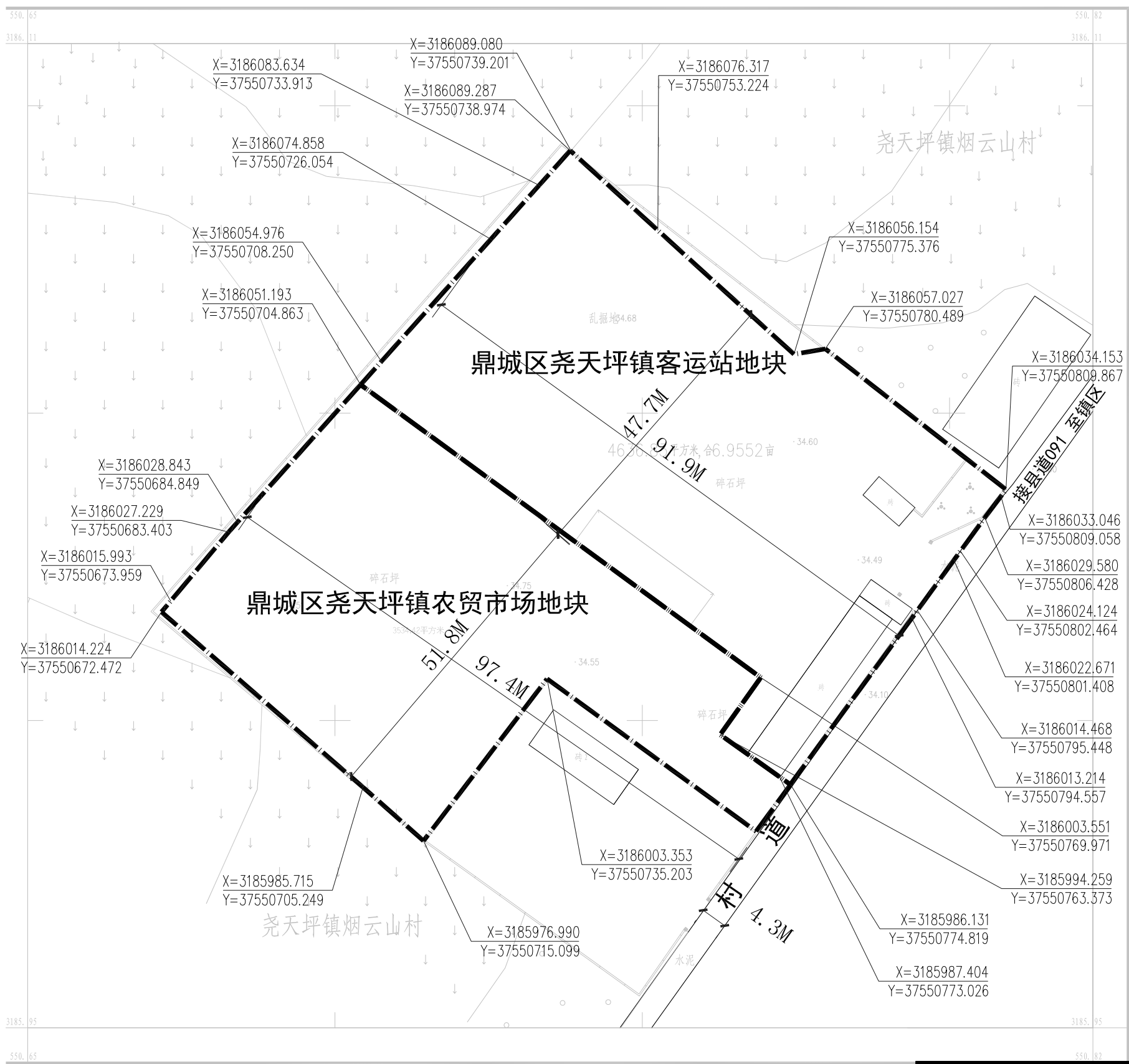
### 14、无障碍设计

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×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尧天坪镇国土空间总体规划最终成果之中。

## 第二部分 规划图纸



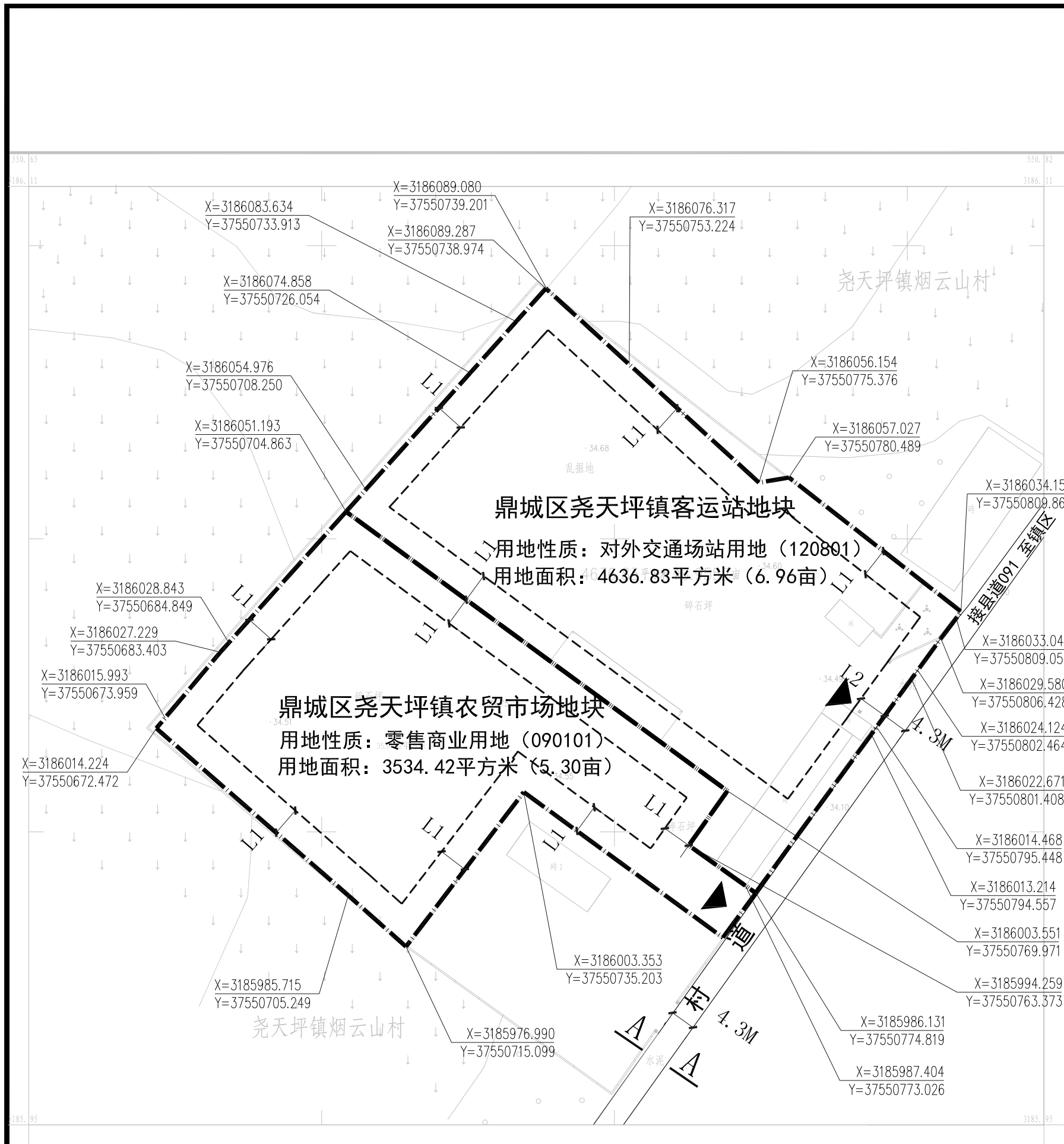
图例

	现状道路		用地界线
	现状建筑		

2000国家大地坐标系,  
1985国家高程基准,  
2017年版图式,  
2023年7月数字化制图

1:500

 <b>广州博厦建筑设计研究院有限公司</b> GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.	委托单位	鼎城区规划和信息事务中心	设计阶段	控制图则	
	项目	鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块			图号
设计	郑海博	校对	张媛	现状图 1:750	
注册师	郑海博	审核	郑海博		
项目负责人	郑海博	审定	郑海博		
				日期	2024.05



2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 2017年版图式, 2023年7月数字化制图

1:500

附注: 测量员: 甘昆林, 绘图员: 甘昆林, 检查员: 毛俊威

**图例**

- 鼎城区尧天坪镇客运站地块 (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
- 坐标

0 5 10 25m

**道路断面形式**

**建筑退让**

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定》中条款3.22和3.23的规定。

L2为沿城市道路的退让距离, 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定》常政发〔2018〕6号文件中3.19的规定。

A-A 道路断面

**地块控制指标表**

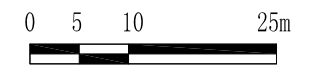
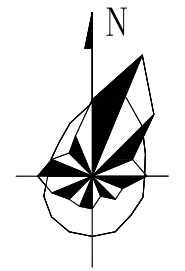
地块名称	地块性质及代码	地块用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊位配建标准
鼎城区尧天坪镇客运站地块	对外交通场站用地(120801)	4636.83	≥0.2 ≤1.0	≥927 ≤4637	≤35%	≥10%	24	按2.0车位/年高峰日每100名旅客配置
鼎城区尧天坪镇农贸市场地块	零售商业用地(090101)	3534.42	≥0.3 ≤1.0	≥1060 ≤3534	≤45%	≥10%	24	按0.8车位/100平方米建筑面积配建

- 地块设计导则**
- 鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块用地性质分别为对外交通场站用地(120801)和零售商业用地(090101), 2个地块均位于鼎城区尧天坪镇镇区西南侧的烟云山村, 紧邻镇区及县道091, 对外交通比较便捷。地块规划管理参照《常德市规划管理技术规定》常政发[2018]6号文件中规定的常德市建设用地区II区执行。
  - 地块内建筑类型应满足实际功能需求, 建筑风格应简洁明快, 建筑色彩应分别满足乡镇客运站和农贸市场建筑设置的要求。
  - 地块内交通组织应该满足消防通道、消防扑救、消防间距及消防车转弯半径的要求; 根据国家相应技术规范, 在建筑出入口部位设计无障碍坡道、扶手、坡道小于等于1/12, 净宽大于等于1.5m。
  - 地块内建筑物空调外机应做隐蔽处理, 空调排水应进行有组织排水设计。
  - 地块内的给水、排水、电力、电讯均由镇区市政管线引入。
  - 地块内的配建停车位, 按照按不低于30%的车位比例建设充电设施。
  - 建设项目过程中防治污染的措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

**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  
 工程名称: 鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块

设计	郑海	校对	张捷	控制图则 1:750	设计阶段	控规图则
注册师	7777	审核	7777		图号	02
项目负责人	郑海	审定	7777		日期	2024.05



汽车客运站地块主要技术经济指标:

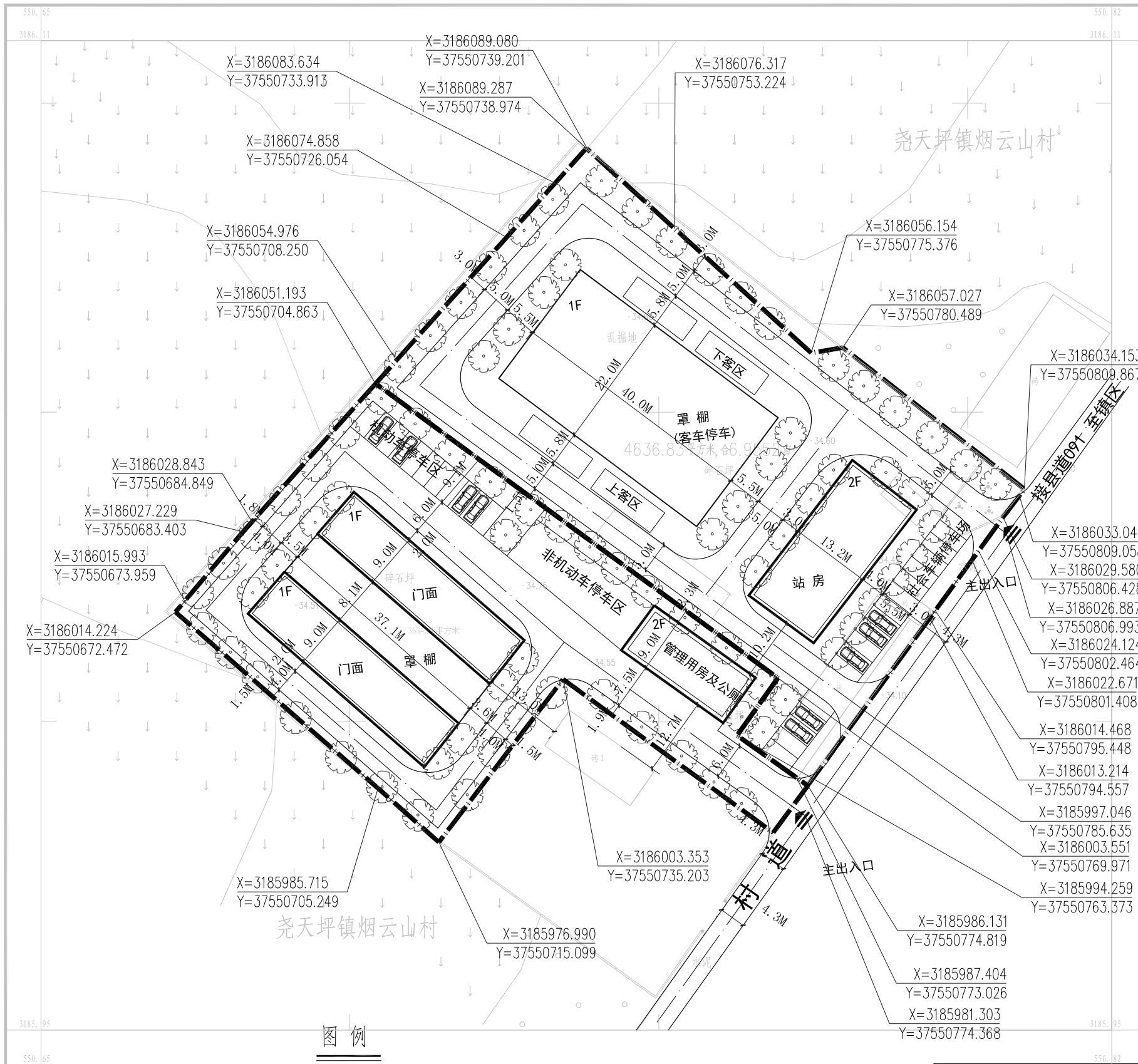
序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	4636.83	约6.96亩
2	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	1240	
3	总建筑面积	m <sup>2</sup>	1600	
4	计容总建筑面积	m <sup>2</sup>	1160	
其中	站房建筑面积	m <sup>2</sup>	720	
	罩棚建筑面积	m <sup>2</sup>	440	按水平投影面积的一半计入容积率
5	建筑密度	%	26.7	
6	容积率	—	0.25	
7	绿地率	%	10.2	
8	停车位	个	24	其中标准车位15个, 大车位9个

停车位配置标准: 客运站按2.0车位/年高峰日每100位旅客配置

农贸市场地块主要技术经济指标:

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	3534.42	约5.30亩
2	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	1152	
3	总建筑面积	m <sup>2</sup>	1483	
4	计容总建筑面积	m <sup>2</sup>	1332	
其中	门面建筑面积	m <sup>2</sup>	820	
	管理用房建筑面积	m <sup>2</sup>	362	含公厕面积
其中	罩棚建筑面积	m <sup>2</sup>	150	按水平投影面积的一半计入容积率
	建筑密度	%	32.6	
6	容积率	—	0.38	
7	绿地率	%	10.7	
8	停车位	个	11	

停车位配置标准: 农贸市场按0.8车位/100平方米建筑面积配置



图例

	规划建筑		绿化
	规划罩棚		停车位
	规划道路		用地界线

1:500

2000国家大地坐标系,  
1985国家高程基准,  
2017年版图式,  
2023年7月数字化制图

常德市鼎城区测绘队



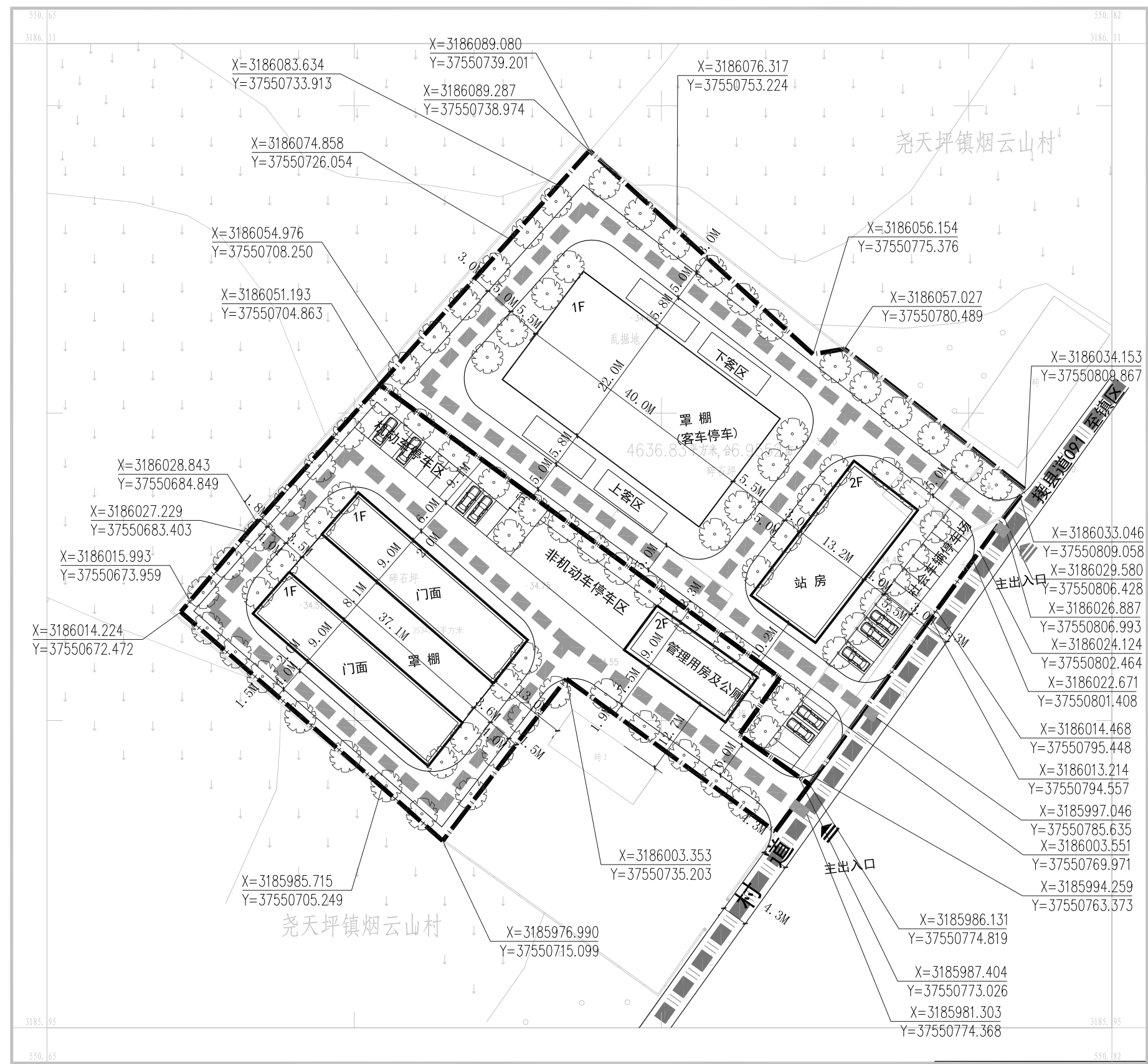
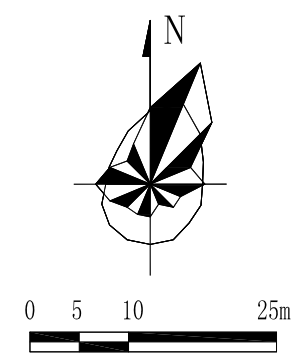
广州博厦建筑设计研究院有限公司  
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.

委托单位	鼎城区规划和信息事务中心
项目	鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块

设计	郑海博	校对	张媛
注册师	郑海博	审核	郑海博
项目负责人	郑海博	审定	郑海博

模拟方案总平面图1:750

设计阶段	控制图则
图号	03
日期	2024.05



图例

	规划建筑		出入口
	外部道路		停车位
	内部道路		用地界线

常德市鼎城区测绘队

2000国家大地坐标系,  
1985国家高程基准,  
2017年版图式,  
2023年7月数字化制图

1:500

 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	设计阶段	控制图则	
	项目	鼎城区尧天坪镇客运站地块和农贸市场地块			设计阶段
设计	郑海博	校对	张媛	道路交通分析图 1:750	
注册师	郑海博	审核	郑海博		
项目负责人	郑海博	审定	郑海博		
				设计阶段	控制图则
				图号	04
				日期	2024.05

