

鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房 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

二〇二四年八月

项目名称：鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块控制性详细
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

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、现状概况 1

2、上位规划分析 4

3、设计依据 4

4、模拟方案规划布局 5

5、建筑间距控制 5

6、道路交通规划 6

7、绿地景观规划 6

8、市政设施规划 6

9、消防规划 6

10、竖向规划 7

11、无障碍设计 7

12、模拟方案技术经济指标 7

13、地块控制指标 8

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

第一部分 规划说明书

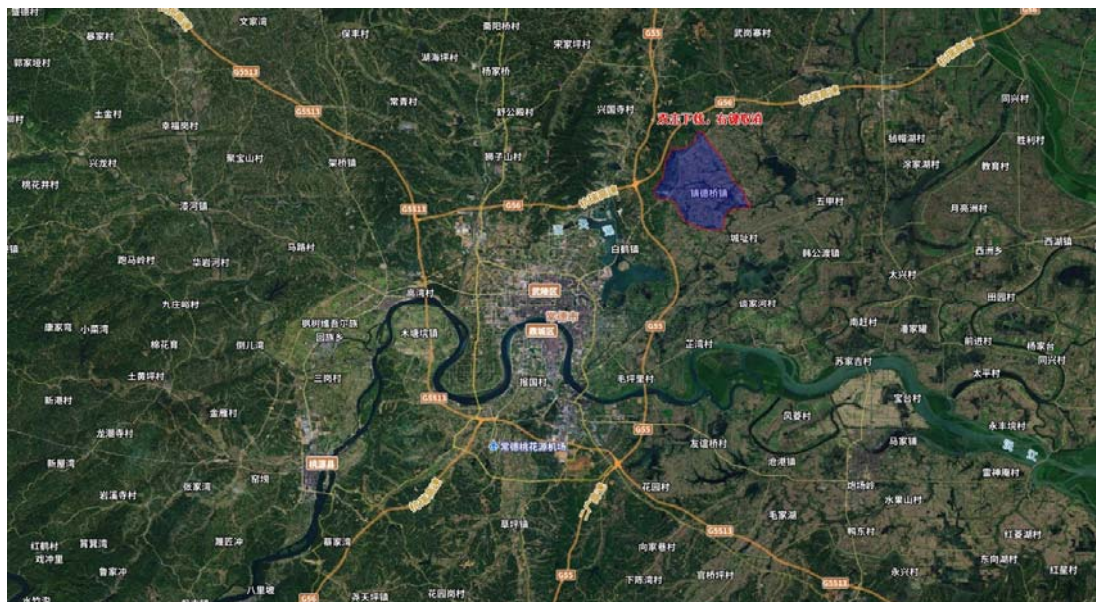
规划说明书

1、现状概况

1.1 乡镇基本情况

镇德桥镇位于常德市城区西北 20 公里处，省道 S311 线贯穿全境，是连接湘鄂交通的咽喉要塞。东与石公桥镇相邻；西连柳叶湖旅游度假区白鹤小镇；南与韩公渡镇隔河相望；北抵双桥坪镇和区园艺场；全镇共辖 13 个自然村和 1 个街道居委会，户籍人口约 2.2 万人。

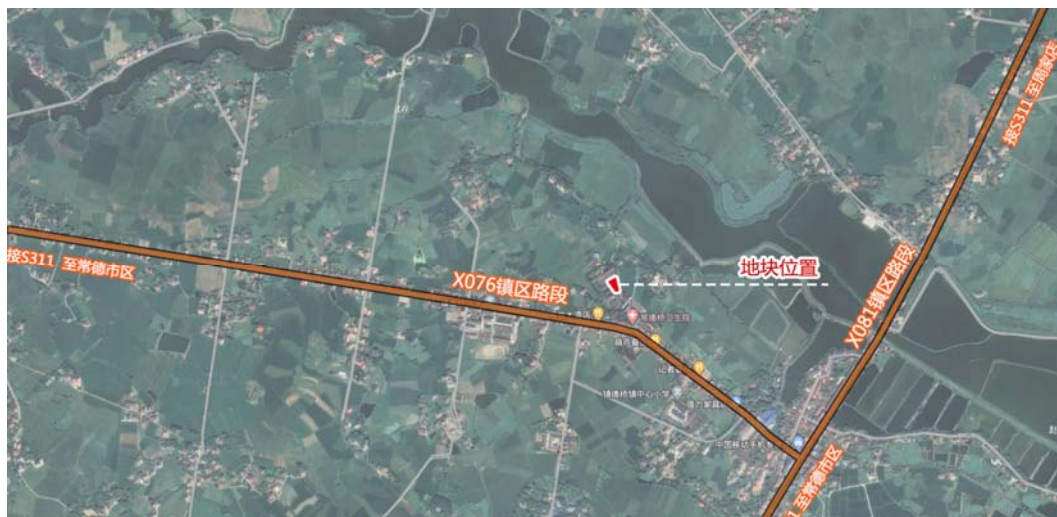
全镇地势西高东低，呈放射状，属于典型的湖区乡镇。全镇土地总面积 43.2 平方公里，其中耕地面积 24782 亩，林地 3689 亩，水面 13319 亩。



镇德桥镇位置示意图

1.2 地块区位

鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块位于鼎城区镇德桥镇水浒庙社区，地处镇区中部，镇区主干路（X076 镇区段）北侧，镇政府院落内西侧。地块对外交通经 X076 和 X081 分别向东和向南均可接至省道 S311，经省道 S311 至常德市区约 15 公里，对外交通较为便捷。



地块在镇区的位置示意图

1.3 用地现状情况

该地块位于镇政府院落西侧，西、南、北三面相邻建筑均为镇政府办公建筑，东侧距农田不足 20 米。该地块东西最宽处约 38.8 米，最窄处约 16.7 米，南北进深约 53.9 米，总用地面积为 1539.56 平方米（合 2.31 亩）。地块内现状有 1 座塑胶篮球场，南侧用地为草坪。

该地块所在区域地势非常平坦，平均海拔约 35.25 米，总体来看地块形状较为规整，交通较为便利，为城镇建成区域，且该区域无地质和洪涝灾害风险，适合开发建设。



地块影像图



地块现状情况示意图

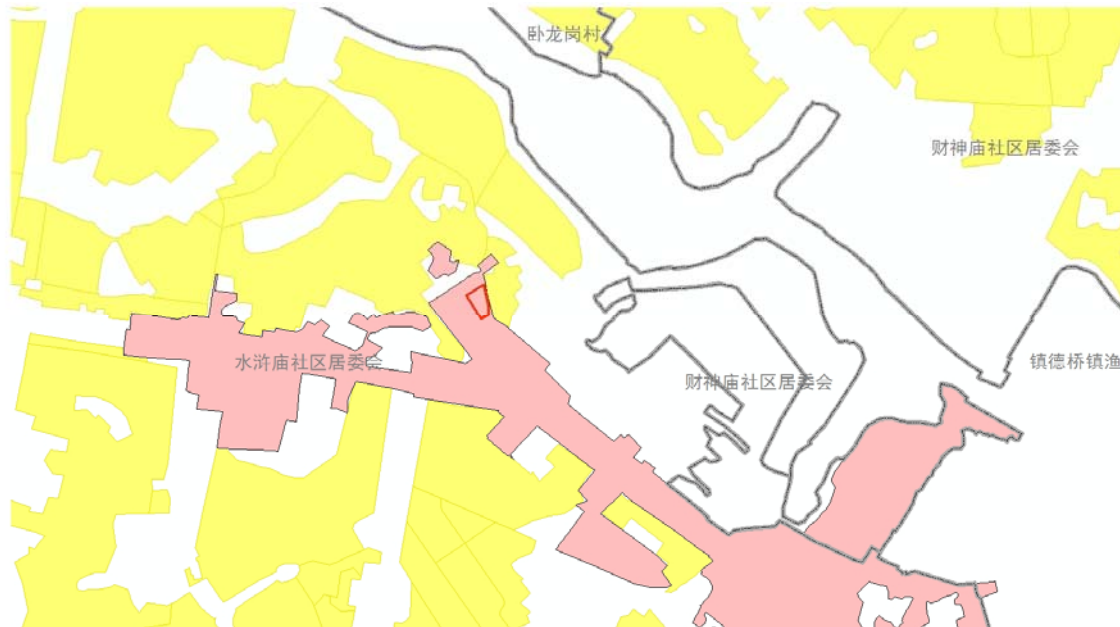
根据国土第三次调查成果显示，该地块现状权属为国有土地，城镇村属性为镇建设用地（属性代码为202），现状用地性质为公共管理与公共服务用地，周边建设用地性质为公共管理与公共服务用地，且该项目用地不占耕地，故符合项目选址要求，具体现状地类情况详见下图。



地块现状地类示意图

2、上位规划分析

根据《鼎城区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中鼎城区国土空间控制线（“三线”）的划定成果,该地块已纳入鼎城区城镇开发边界范围，且不涉及到永久基本农田和生态保护红线，符合一般项目开发建设要求。



“三线”套合图（玫瑰红色为城镇开发边界、黄色为永久基本农田、周边无生态保护红线）

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 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 年版)；
- 3.5 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 3.6 《民用建筑通用规范》GB 55031-2022；
- 3.7 《常德市规划管理技术规定》（2018 年版）；
- 3.8 《鼎城区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 3.9 《鼎城区镇德桥镇国土空间规划（2021-2035 年）》；
- 3.10 国家及地方的相关政策、技术规范等；
- 3.11 关于该地块的地形图和控规图则申请编制函等。

4、模拟方案规划布局

4.1 规划指导思想

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”理念，城乡建设活动必须按照“促进生态空间山清水秀、生活空间适度宜居、生产空间集约高效”的总体要求，本规划以“集约用地、安全高效”为指导思想，在保证项目开发强度合理的前提下，为辖区内派驻单位工作人员提供良好的居住环境。

4.2 模拟方案规划布局

该地块拟建设项目为政府投资建设的保障性住房，结合地块用地现状条件和项目建筑总量需求，规划建筑应为单栋低层住宅建筑（单身公寓形式）。地块模拟方案总平面布置强调建筑布局与周边环境协调统一，以满足功能需求和体现时代特征为主，内部空间应从功能要求出发，外部景观强调美观大方，为使用者既提供基本的生活空间和设施，还注重舒适性。

模拟方案建筑退让在严格执行建筑防火规范要求，在满足规划建设管理规定的前提下，满足项目建设需求，规划建筑高度控制在 12 米以内，建筑层数不超过 3 层，建筑形式采用现代建筑形式，体现经济实用、简洁美观的基本原则。根据地块周边道路现状情况分析，建筑出入口设置在地块西侧的南北向干路，由该道路将车流和人流导入镇区主干路。由于该建筑位于镇政府院落西侧，周边建筑多为行政办公建筑，建筑及景观凸显庄重、严肃的政治氛围和浓厚的文化内涵，故地块内建筑设计需要与周围环境相协调，采用现代化的设计手法和材料，塑造简约大方、朴素实用的建筑风格。同时，规划要求建筑出入口形式保持与建筑立面造型相协调。

5、建筑间距控制

建筑间距控制遵循《建筑设计防火规范》的相关要求，地块内建筑间以及与周边建筑间距退让满足下列表中规定：

民用建筑之间的防火间距控制表

名称		裙房和其他民用建筑		
		一、二级	三级	四级
裙房和其他民用建筑 (非高层)	一、二级	6	7	9
	三级	7	8	10
	四级	9	10	12

6、道路交通规划

6.1 道路交通组织

由于地块位于镇德桥镇人民政府院落西侧，且公租房地块无独立的出入口和消防通道，为满足公租房地块的出入交通需求和消防安全需求，该地块与镇德桥镇人民政府共用出入口和消防通道。

6.2 停车位配建

地块内建筑物停车位配建标准参照《常德市规划管理技术规定》相关要求执行。本地块模拟方案中考虑到地块面积和周边建筑环境实际情况，地块内的停车位就近集中设置在东侧建筑出入口两侧，配建标准按 0.4 个/100 平方米建筑面积配建，本次模拟方案共设置 12 个机动车停车位，均为地面停车。

7、绿地景观规划

地块内绿化景观本着“美观、实用、生态”的原则，以点状绿化为主，并沿围墙和内部道路种植乔木，多采用乡土植物和景观性植被。内部绿化景观以草坪为主，灌木为辅，乔木、灌木和草坪相互结合，有序搭配，为住户提供舒适的居住环境。

8、消防规划

地块模拟总平面方案中内部消防车道和外部道路形成环状，线形流畅，道路宽度控制在 5.0 米，转弯半径大于等于 9.0 米，车道净空 4.0 米以上，均满足消防安全要求。

9、市政设施规划

9.1 给水：地块内用水主要生活用水、清洁用水以及消防用水，水源来自镇区市政给水管网，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）相关要求。

9.2 排水：地块内采用雨、污分流制。雨水经内部管网收集直接排放至镇区雨水管网；污水经内部管网收集后接入镇区污水管网。

9.3 供电：地块内电源由镇德桥镇当地国家电网提供，供电采用 220V 和 380V 外接电源。

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 32.25 米左右，规划场地标高为 35.40 米，保证建筑底层标高比场地内地坪高 0.20—0.30 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、电讯均从镇区市政管线引入。

11、无障碍设计

根据国家相关技术规范在道路人行道设置缘石坡道，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。

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	备注
1	总用地面积		m ²	1539.56	合 2.31 亩
2	建筑基底面积		m ²	378	
3	总建筑面积		m ²	1134	
4	计容总建筑面积		m ²	1134	
	其中	公租房建筑面积	m ²	1134	计入容积率
5	建筑密度		%	24.5	

序号	名称	单位	数量	备注
6	容积率	—	0.74	
7	绿地率	%	28.6	
8	停车位	个	12	

13、地块控制指标

鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块位于鼎城区镇德桥镇镇政府院落西侧，规划总用地面积1539.56平方米（合2.31亩），规划用地性质为城镇住宅用地（0701）。地块主要控制指标：容积率0.5-1.0，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高为12米，建筑物配建机动车停车位按0.4车/100平方米建筑面积配建。

鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块控制指标表

地块名称	地块性质及代码	总用地面积（m ² ）	容积率	计总容建筑面积（m ² ）	建筑密度	绿地率	建筑限高（m）	机动车停车位配建标准
鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块	城镇住宅用地（0701）	1539.56	≥ 0.5 ≤ 1.0	≥ 770 ≤ 1540	$\leq 30\%$	$\geq 25\%$	12	按 0.4 车位/100 m ² 建筑面积配建

14、相关要求

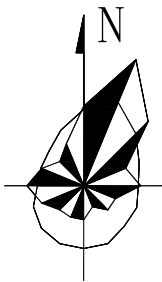
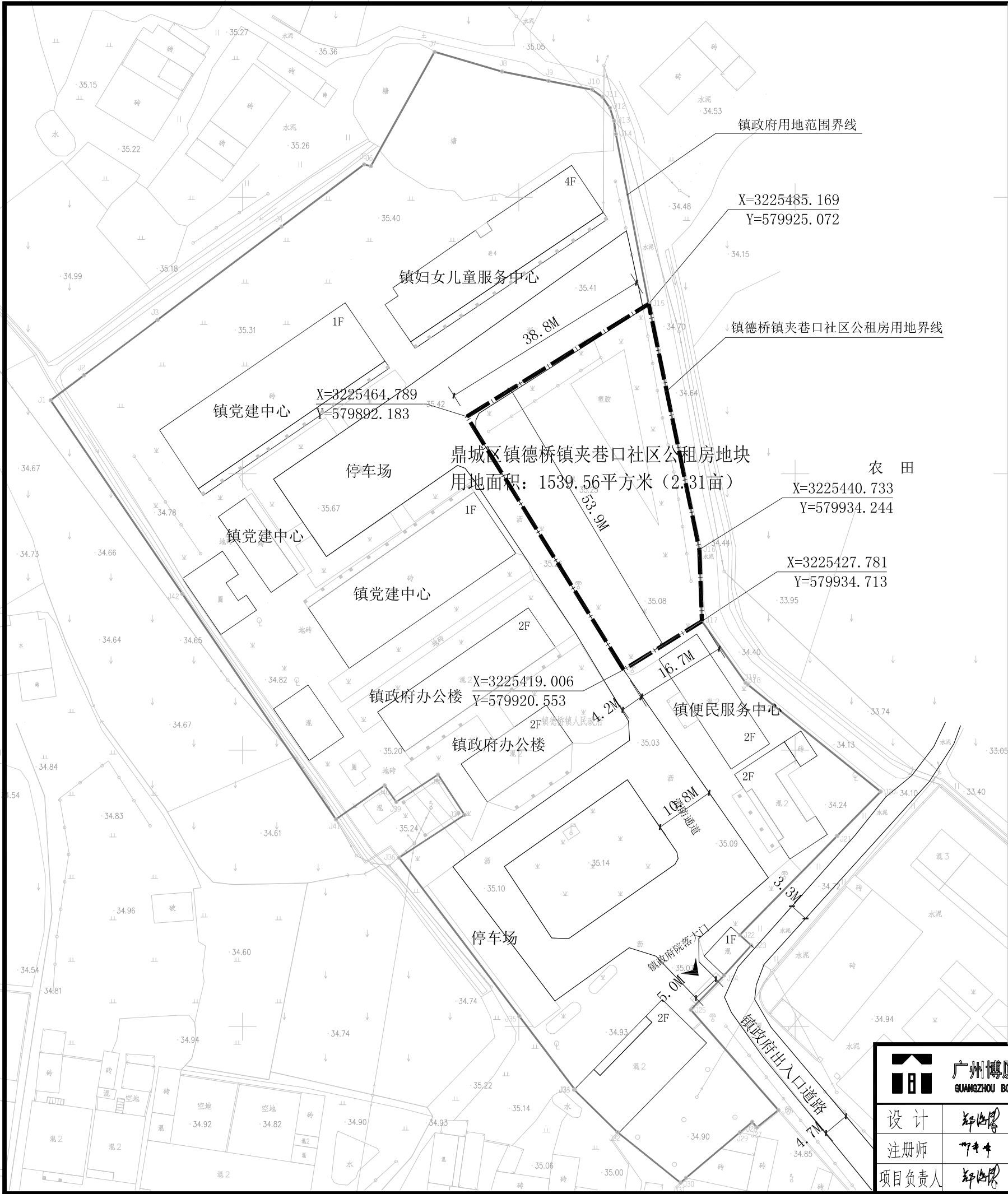
14.1 根据《湖南省绿色建筑发展条例》（2021年10月1日施行）的相关要求，该地块的新建建筑应当按照一星级以上标准建设。

14.2 地块内建筑物配建停车位按照不低于 30%的车位比例建设充电设施。

14.3 该地块控规图则批后成果需纳入鼎城区国土空间规划“一张图”。

14.4 其他未尽事项按国家现行规范和标准执行。

第二部分 规划图纸



0 5 10 25m

图例

	现状建筑		机动车出入口
	现状道路		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.

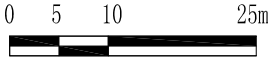
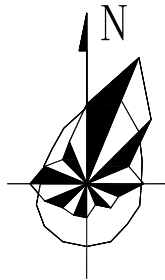
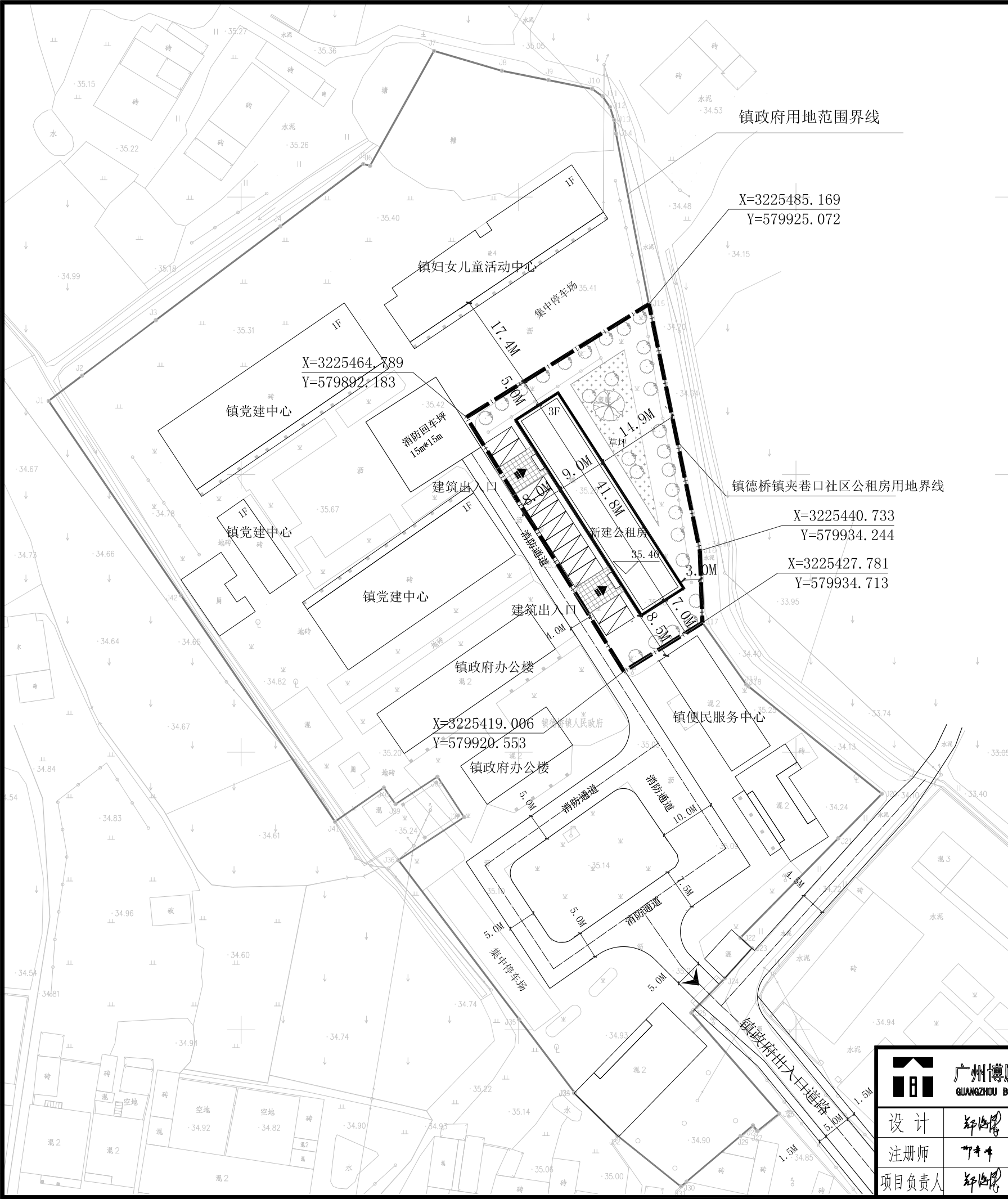
委托单位	鼎城区规划和信息事务中心
项目	鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块

设计	郑海博	校对	张捷
注册师	叶青华	审核	叶青华
项目负责人	郑海博	审定	叶青华

现状图 1:750

设计阶段	控制图则
图号	01
日期	2024.08





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 ²	1539.56	(合2.31亩)
2	建筑基底面积	m ²	378	
3	总建筑面积	m ²	1134	
4	计容建筑面积	m ²	1134	
	其中			
	公租房建筑面积	m ²	1134	
5	容积率		0.74	
6	建筑密度	%	24.5	
7	绿地率	%	28.6	
8	停车位	个	12	

图 例

	规划建筑		行道树
	规划道路		停车位
	铺 装		建筑出入口
	草 坪		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	鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块			
设 计	郑山博	校 对	张堤	模拟方案总平面图1:750	设计阶段	控制图则		
注册师	叶青华	审 核	叶青华		图 号	03		
项目负责人	郑山博	审 定	叶青华		日 期	2024.08		

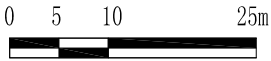
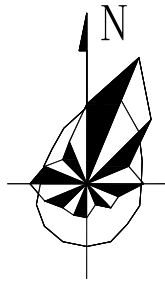
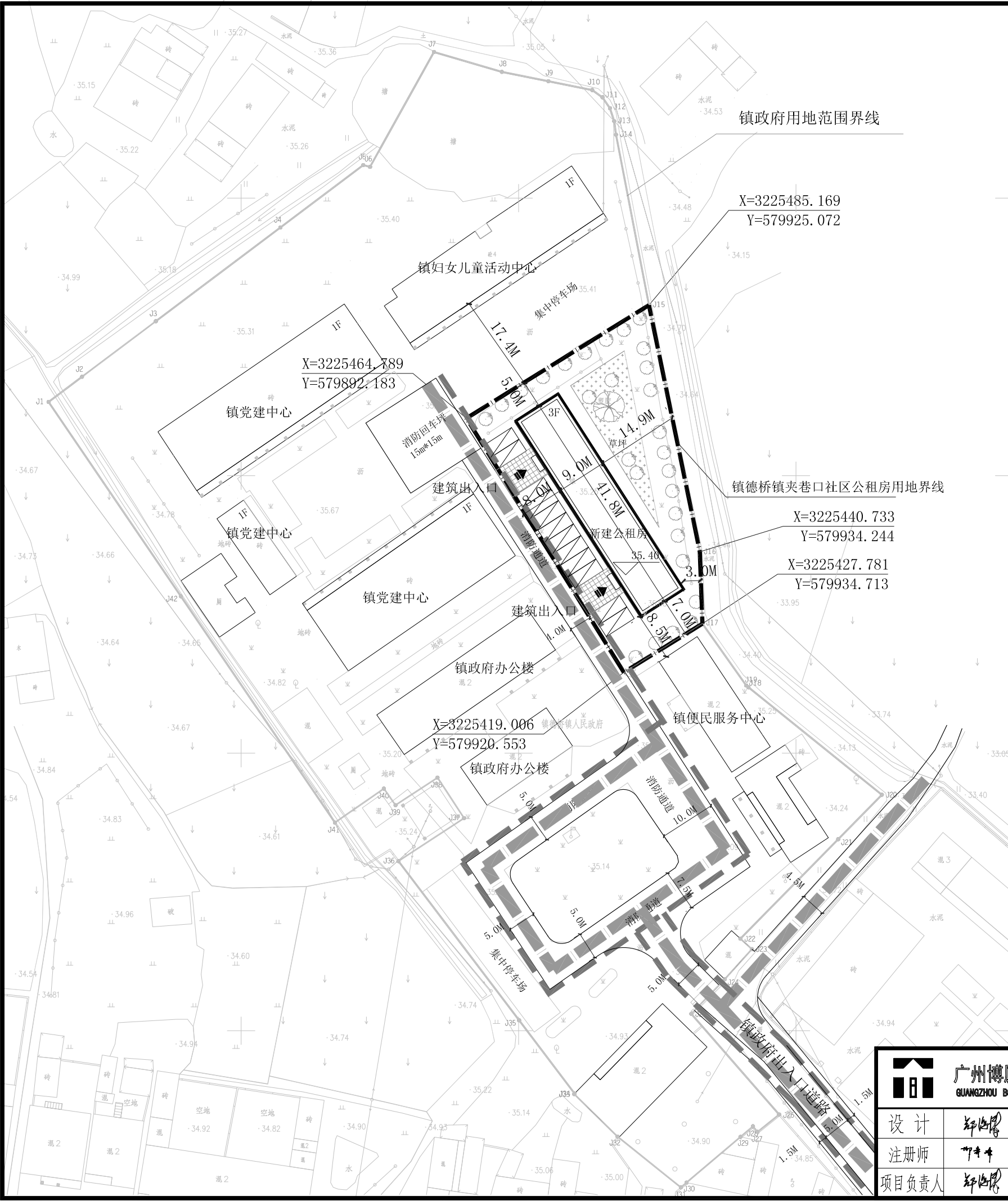


图 例

	规划建筑		铺 装
	规划道路		停车位
	车行流线		建筑出入口
	人行流线		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	鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房地块			
设 计	郑山博	校 对	张堤	道路 交通分析图 1:750	设计阶段	控制图则		
注册师	叶青华	审 核	叶青华		图 号	04		
项目负责人	郑山博	审 定	叶青华		日 期	2024.08		

第三部分 附 件

常德市鼎城区镇德桥镇人民政府

关于出具鼎城区镇德桥镇夹巷口社区公租房 建设项目选址意见及用地意见的函

鼎城区自然资源局：

为切实解决镇德桥镇夹巷口社区辖区内派驻单位工作人员及流动人口的住房缺口问题，计划新建一栋公租房。该建设项目位于鼎城区镇德桥镇夹巷口社区墟场，占地面积 1539.56 平方米，总建筑面积为 1100 平方米，该建设内容主要为包括 1 栋 3 层公租房等土建工程的建设，同时包括建筑周边道路及场地硬化、给排水及消防等配套设施的建设。项目建成后，可提供公租房 30 套。该项目投资估算总额约 450 万元。现请求贵局对项目出具选址意见及用地意见。

专致此函，请予支持。



该建设项目的线范围内未新增建设
用地，无需办理用地报批手续。
2024.7.29