

湘潭县易俗河镇白云建材小镇控制性详细规划

项目名称：湘潭县易俗河镇白云建材小镇控制性详细规划

项目地点：湘潭县易俗河镇白云村

规划类型：控制性详细规划

规划简介：

依据《湘潭县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》内容指出，加快建设新材料产业园，加强前沿材料布局，优化新材料产业化及应用环境建设，推动新材料融入高端制造供应链。

2022 年，政府工作报告提出要聚焦百强提位，全力以赴扩总量、提质量。支持乡镇片区开发试点，推动易俗河白云工业等片区开发。易俗河镇通过招商引资，引进祥川工贸、大恒煤业、潭建佳程、路腾交通四家企业，其中祥川工贸一期工程已建设，大恒煤业、潭建佳程、路腾交通三家企业已签订意向协议。为更好指导湘潭县白云建材小镇规划管理和建设，易俗河镇组织编制了《湘潭县易俗河镇白云建材小镇控制性详细规划》。

一、规划范围：本规划区范围北至白云河和乡道 019、西至烟坡里、南至塘湾塘、东邻国道 107。规划区总用地面积为 14.33 公顷。

二、规划主要内容：

（1）功能定位：规划区地处湘潭县产城融合发展轴，紧靠湘潭县南部产业区，通过 107 产城融合发展轴与湘莲大道产业发展轴实现与湘潭县城工业园区的互联互通，积极对接新材料、现代物流等园区产业，联动发

展，促进绿色建材和绿色建筑产业融合发展。基于对规划区外部发展推力和自身发展动力的理性分析，本次规划提出将该地区打造为“新型、现代化生态型建材小镇”。

（2）国土空间结构：规划形成“一轴、两带、两片区”的总体空间结构。

“一轴”：指沿白云一路两侧产业用地布局及形象展示的产业展示轴。

“两带”：指沿白云河和国道 107 的防护景观带，白云河规划步行系统与开敞空间相结合，组织顺畅的休闲游线。

“两片区”：指北部片区、南部片区。以建材产业为主，发展相关配套产业，形成相关产业发展区。

（3）土地利用规划：

规划总用地面积为 14.33 公顷，其中城市建设用地 14.32 公顷，包括二类工业用地 11.99 公顷，交通运输用地 0.76 公顷，防护绿地 1.54 公顷，非建设用地面积为 0.01 公顷，主要为河流水面。

（4）道路交通规划：

规划新建白云一路东接国道 107、白云二路北接乡道 019，形成主要交通环线。规划要求按照道路等级和交通组织方式进行道路红线控制，规划新建道路红线控制宽度为 12 米。道路坡度设计标准参照国家相关规范，结合地形及土地使用功能进行设计，规划道路设计坡度控制在 0.3%-8.0% 之间。

（5）开发强度：

依据《湘潭市城市规划管理技术规定》《湘潭县国土空间规划用途管制技术规定》的内容，结合《湘潭县国土空间总体规划（2021-2035年）》要求，确定白云建材小镇内各用地为低开发强度区。工业用地的容积率指标采用下限指标，各地块的开发建设容积率不得低于本规划规定；考虑实际需要，现状已建、待建项目容积率不得低于 1.0，其他工业用地容积率不得低于 0.8。

（6）建筑退让：

白云一路、白云二路建筑后退道路红线不得低于 5m，如道路两侧设置防护绿地，则退后绿线不少于 3 米，退后蓝线不得小于 6 米。地块开发建设时，自然资源主管部门可根据用地性质及建筑空间布局要求作适当调整，但应符合《湘潭市城市规划管理技术规定》《湘潭县国土空间规划用途管制技术规定》要求。

（7）建筑间距：

建筑间距在满足土地使用强度控制指标表中对建筑间距的要求前提下，同时还应满足消防、卫生、环境、工程管线埋设等方面的规范和技术要求。

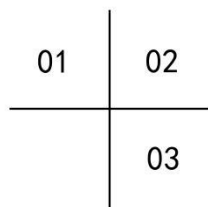
（8）建筑限高：

各地块内最高建筑物的地面高度不得超过地块图则规定的控制指标，工业建筑的高度不得超过 24 米。

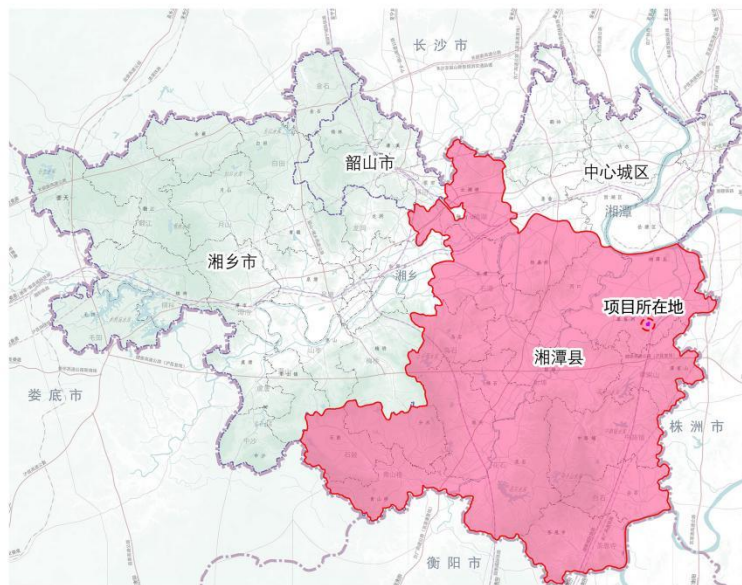
（9）城市设计：

规划区重要的开敞空间是沿白云河和国道 107 的防护景观带，白云河规划步行系统与开敞空间相结合，组织顺畅的休闲游线；依据使用功能，控制建筑与水体的空间关系；加强水岸断面形式的设计，打造魅力滨水休憩空间；有效处理地块与防洪堤间的竖向高差，弱化防洪堤的阻隔效果。

建筑色彩建议以浅灰色、白色为主要基调，以深灰色、蓝色为点缀。建筑风格以现代风格为主，建筑造型要素简约，装饰性构件功能化。



- 01 项目在易俗河镇位置
- 02 项目影像位置
- 03 项目在湘潭县位置



湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

区位条件:

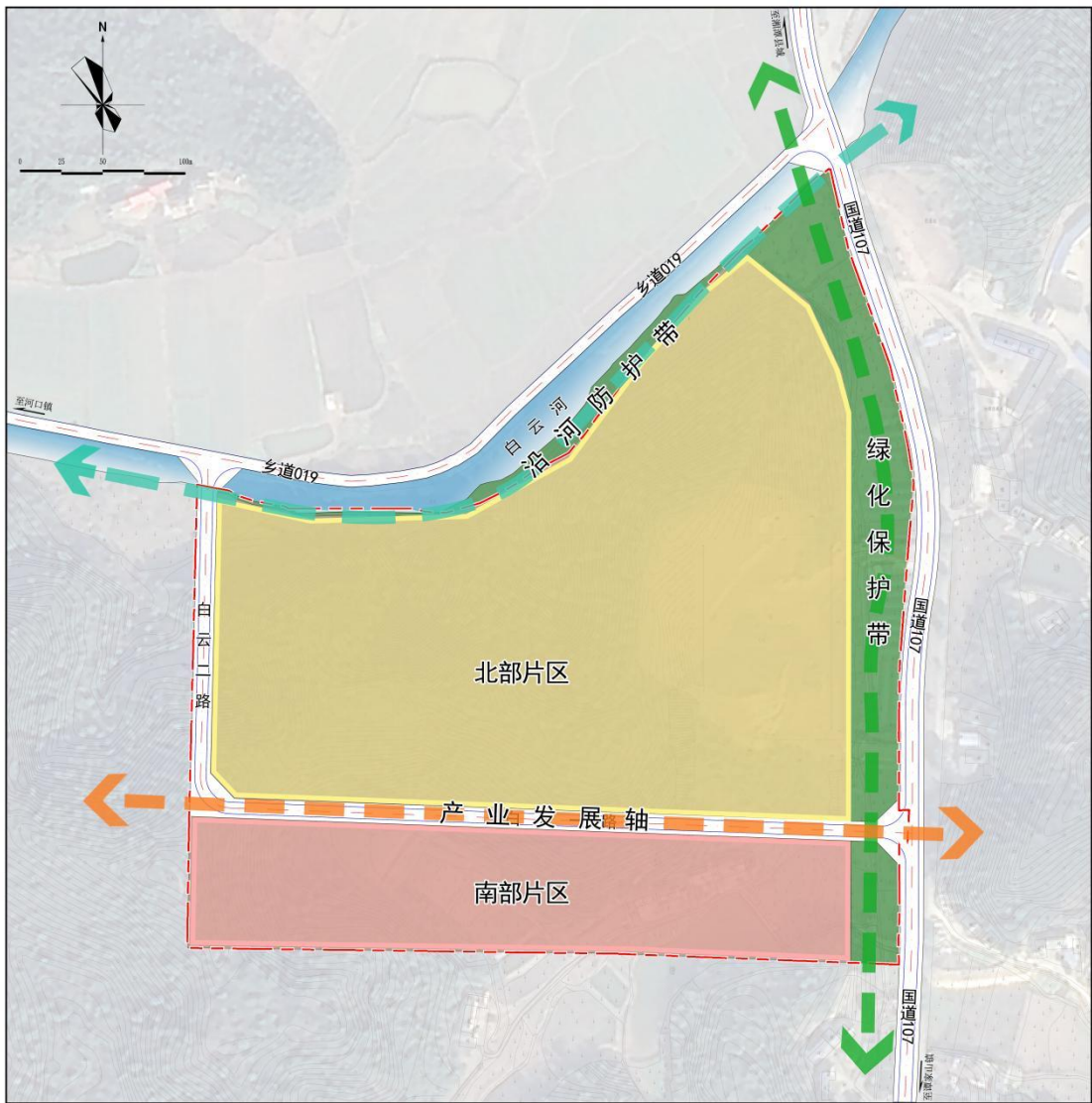
项目地处长株潭城市群核心区位，湘潭县东北部，北距湘潭县城约6公里。

交通条件:

项目基地北部为白云河，东侧有国道107经过，区位优势较好。

区位图

湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期：2023年10月



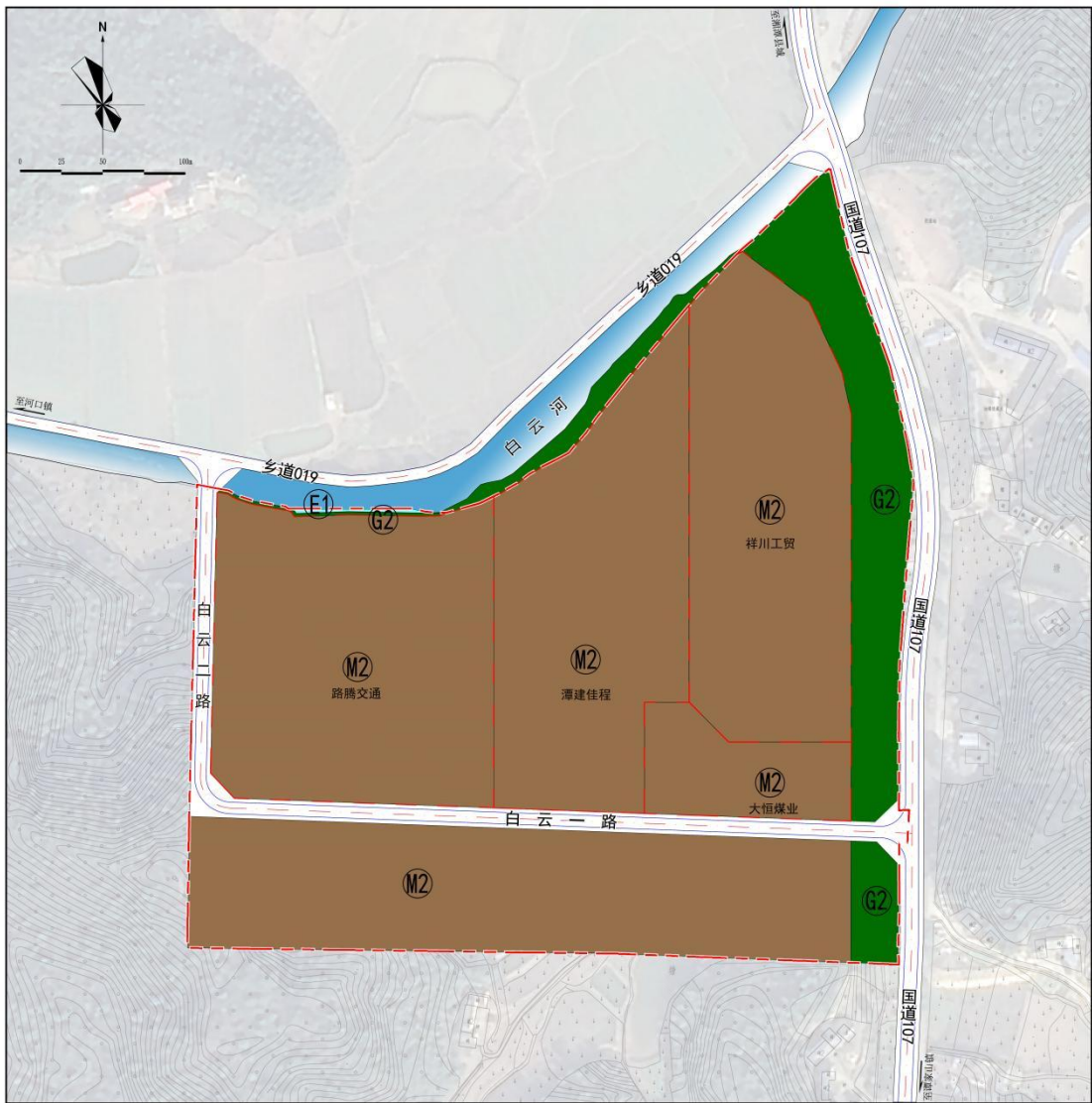
湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

图 例

- | | |
|---|---|
|  规划范围线 |  北部片区 |
|  产业发展轴 |  南部片区 |
|  沿河防护带 |  绿化保护带 |

空间结构规划图

湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期：2023年10月



湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

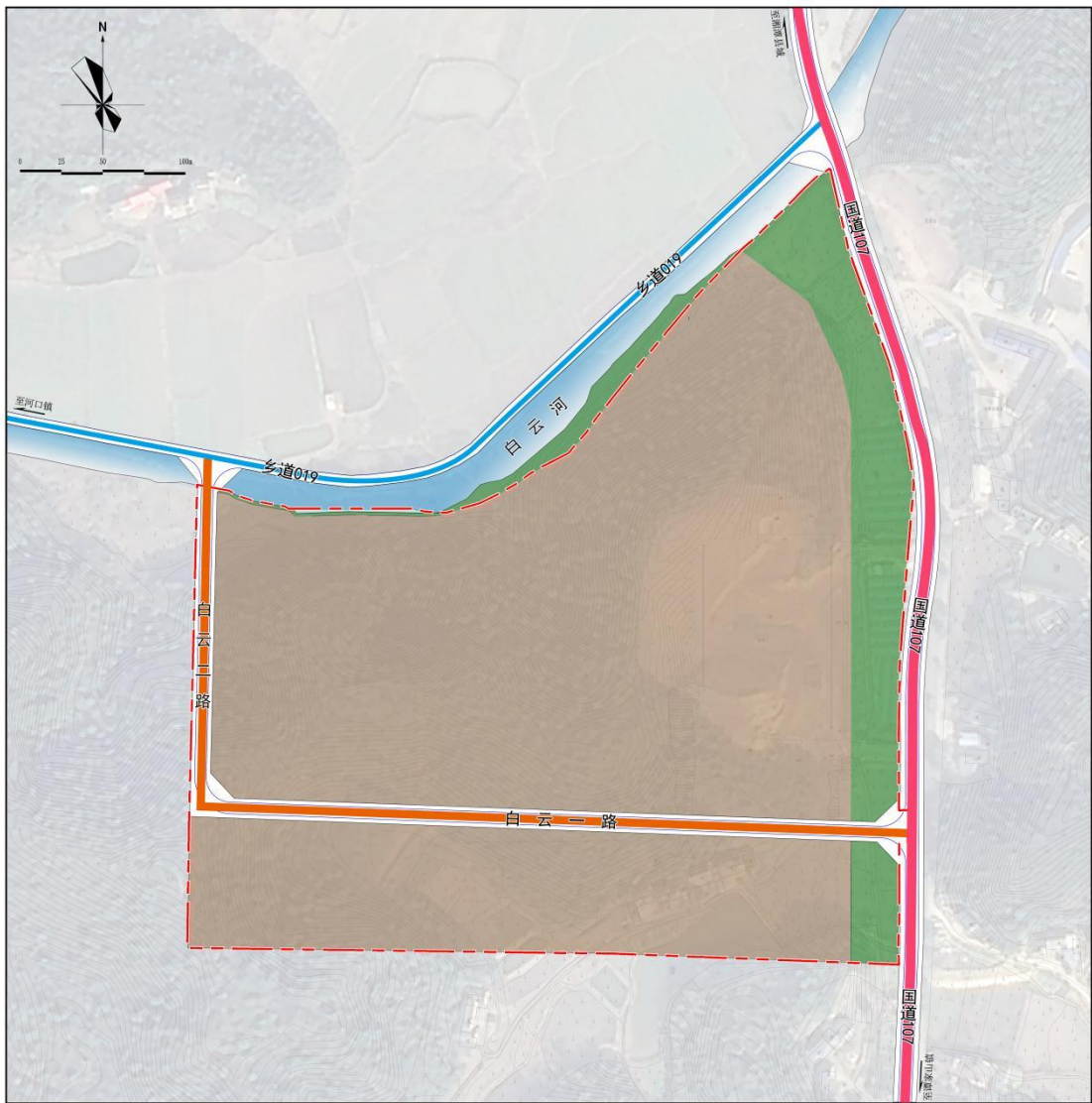
图 例

- 规划范围线
- 二类工业用地
- 防护绿地
- 道路
- 水域
- 已批/待批企业用地范围红线

规划城市建设用地平衡表							
序号	用地性质	用地代码	用地面积 (ha)			比例 (%)	
			现状保留	规划新增	规划 (总计)	现状保留	规划新增
1	工矿用地	10	2.87	9.12	11.99	20.03	63.64
	其中						
	工业用地	1001	2.87	9.12	11.99	20.03	63.64
	其中						
	一类工业用地 (M1)	100101	2.87	9.12	11.99	20.03	63.64
2	交通运输用地	12	0.03	0.76	0.79	0.21	5.3
	其中						
	公路用地	1202	0.03	0.76	0.79	0.21	5.3
	其中						
	城镇道路用地 (U)	14	-	1.54	1.54	-	10.75
	其中						
	防护绿地 (G2)	1402	-	1.54	1.54	-	10.75
	建设用地合计		2.9	11.42	14.32	20.24	79.69
4	水域面积	17	0.01	-	0.01	0.07	-
	其中						
	河流水面 (E1)	1701	0.01	-	0.01	0.07	-
	非建设用地合计		0.01	-	0.01	0.07	-
	总计		2.91	11.42	14.33	20.31	100

土地利用规划图

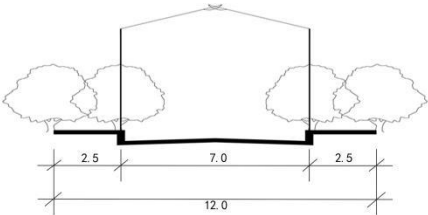
湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期: 2023年10月



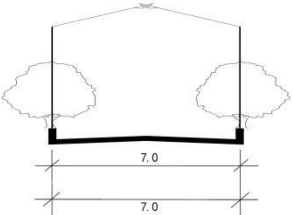
湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

图 例

- | | | | |
|--|-------|--|-------|
| | 规划范围线 | | 国道107 |
| | 规划道路 | | 乡道019 |



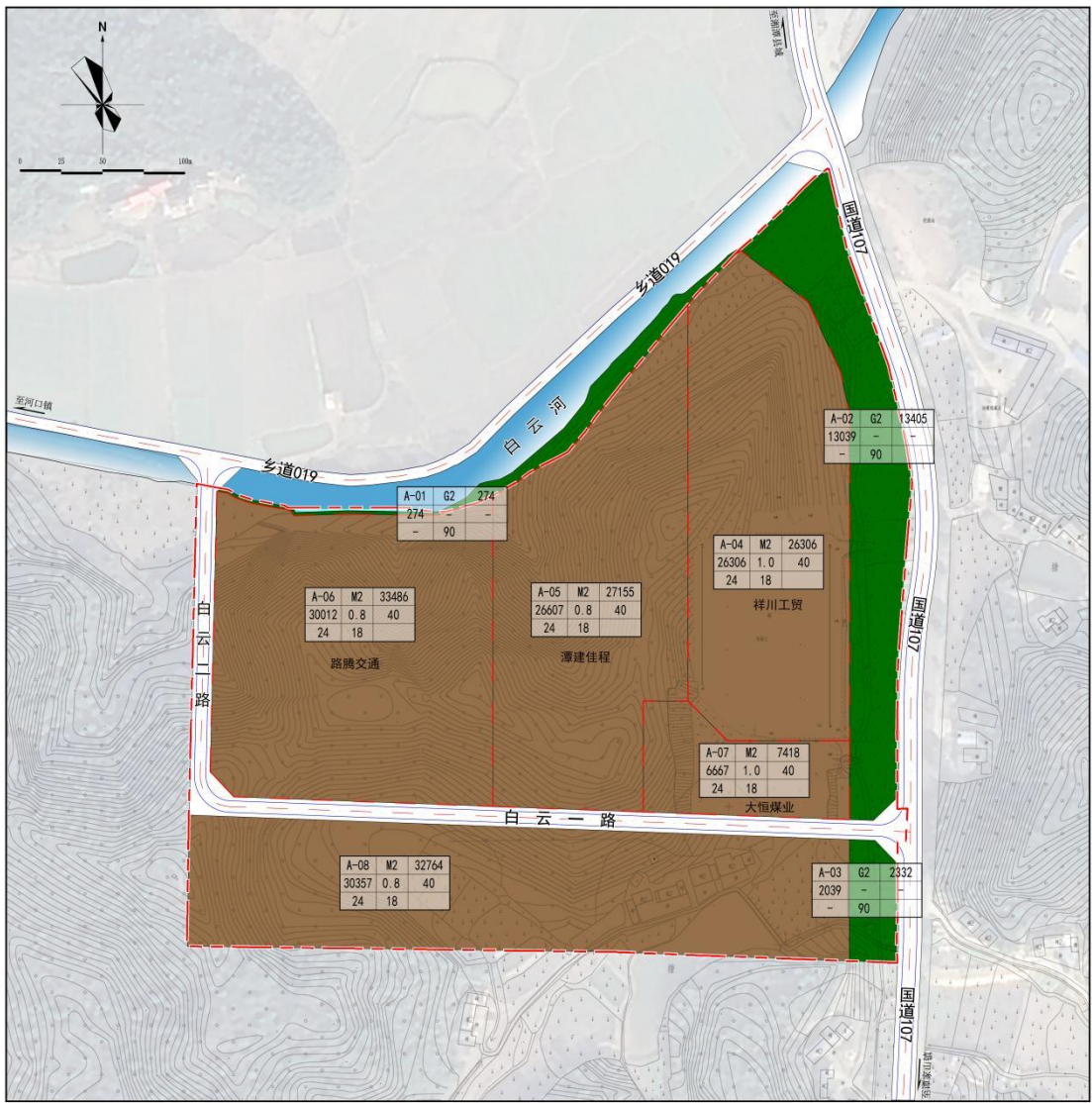
规划道路横断面



乡道019横断面

道路交通规划图

湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期：2023年10月



湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

图 例



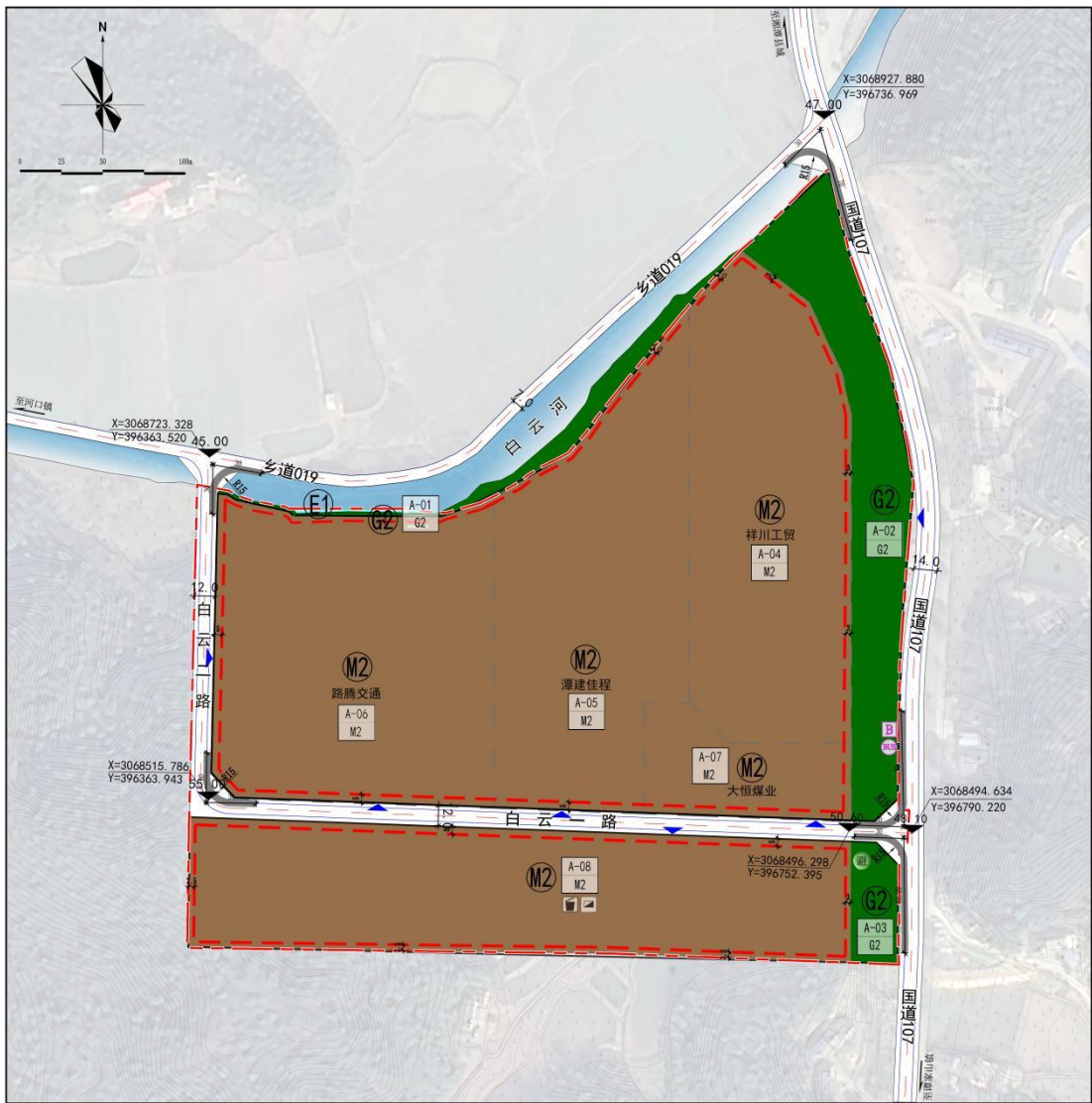
分地块用地指标控制表

地块编号	用地代码	用地名称	总用地面积 (m²)	净用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	备注
A-01	1402	防护绿地 (G2)	274	274	-	-	-	90	
A-02	1402	防护绿地 (G2)	13405	13039	-	-	-	90	
A-03	1402	防护绿地 (G2)	2332	2309	-	-	-	90	
A-04	100102	二类工业用地 (M2)	26306	26306	1	40	24	18	
A-05	100102	二类工业用地 (M2)	27155	26607	0.8	40	24	18	
A-06	100102	二类工业用地 (M2)	33486	30012	0.8	40	24	18	
A-07	100102	二类工业用地 (M2)	7418	6667	1	40	24	18	
A-08	100102	二类工业用地 (M2)	32764	30357	0.8	40	24	18	

说明:
1、图为规划总图的控制图则,总用地面积为143289m²;
2、地块净用地面积指除去城市道路外的用地面积;
3、建筑限高、绿地率为上限指标,建筑密度、容积率为下限指标。
4、用地性质代码按照国标[城市用地分类与规划建设用地标准](GB50137-2011)执行。

用地指标控制图

湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期: 2023年10月



湘潭县白云建材小镇 控制性详细规划

图例

- 规划范围线
- 二类工业用地
- 水域
- 防护绿地
- 紫线
- 地块边界线
- 燃气调压站
- 避难疏散场地
- 地块编号
- 垃圾收集点
- 公交车站
- 道路标高
- 已批/待批企业用地范围红线
- 蓝线
- 绿线
- 黄线
- 建筑控制线
- 尺寸标注
- 禁止开口线
- 出入口
- 半径
- 自行车租赁点

1. 建筑形态：整体建筑风格与形式相协调，考虑各地块建筑风格的统一，达到个性和共性的统一，做到协调一致。
2. 建筑高度：最高建筑物的地面高度不得超过地块图则规定的控制指标，工业建筑的高度不得超过24米。
3. 建筑色彩：以浅灰色、白色为主要基调，以深灰色、蓝色为点缀，建筑风格以现代风格为主，建筑造型要素简洁，建筑体块力感。
4. 交通空间：重要节点的用地，严格控制用地规模，全地块围道107只允许设一个出入口。
5. 公共空间：规划区重要的公共空间是沿白云河和围道107的防护景观，白云河规划步行系统与公共空间相结合，组织顺畅的休闲游憩；依据使用功能，控制建筑与水体的空间关系，加强水岸断面形式的设计，打造魅力滨水休憩空间，有效发挥地块与周边空间的景观关系，强化滨水景观的辐射效果。

规划图则图									
用地编号	A-01	A-02	A-03	A-04	A-05	A-06	A-07	A-08	
用地名称	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	
用地性质	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	
用地面积 (m²)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
容积率 (R)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
建筑密度 (%)	30	30	30	30	30	30	30	30	
绿地率 (%)	30	30	30	30	30	30	30	30	
建筑高度 (m)	24	24	24	24	24	24	24	24	
建筑层数 (层)	6	6	6	6	6	6	6	6	
建筑间距 (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	
建筑退让 (m)	3	3	3	3	3	3	3	3	
建筑密度 (%)	30	30	30	30	30	30	30	30	
建筑高度 (m)	24	24	24	24	24	24	24	24	
建筑层数 (层)	6	6	6	6	6	6	6	6	
建筑间距 (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	
建筑退让 (m)	3	3	3	3	3	3	3	3	

规划图则图

湘潭县易俗河镇人民政府
湖南城乡空间规划建筑设计有限公司
日期：2023年10月