

平阳县万全镇郑楼老城区 A-22 地块
控制性详细规划修改
（ 公示稿 ）

浙江乾成规划建筑设计有限公司

2024 年 05 月

项目名称：平阳县万全镇郑楼老城区 A-22 地块控制性详细规划修改

委托单位：平阳县万全镇人民政府

编制单位：浙江乾成规划建筑设计有限公司

证书编号：自资规甲字 21330376 甲级

编制时间：2024 年 05 月

院 长： 郑国楚 高级工程师（城乡规划）

总规划师： 蔡传浙 高级工程师（城乡规划）、注册城乡规划师

审 定： 郑国楚 高级工程师（城乡规划）

审 核： 蔡传浙 高级工程师（城乡规划）、注册城乡规划师

校 对： 陈素云 高级工程师（城乡规划）、注册城乡规划师

项目负责人：钟芳格 工程师（城乡规划）

编制人员： 管志远 工程师（城乡规划）

 陈成汉 助理工程师（城乡规划）



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21330376

证书等级：甲级

单位名称：浙江乾成规划建筑设计有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91330326E95006035P

有效期限：自2021年 11 月 26 日 至2025年 12 月 31 日



2023 年 12 月 29 日

目录

一、 项目概况 1

二、 修改依据 4

三、 修改内容 5

四、 修改必要性分析..... 6

五、 修改可行性分析..... 6

六、 修改后的影响分析..... 7

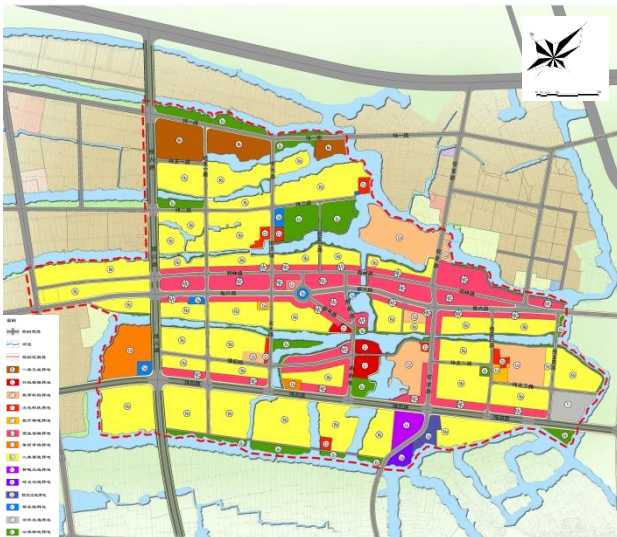
七、 修改结论 7

附件一：建设用地安全利用信息 8

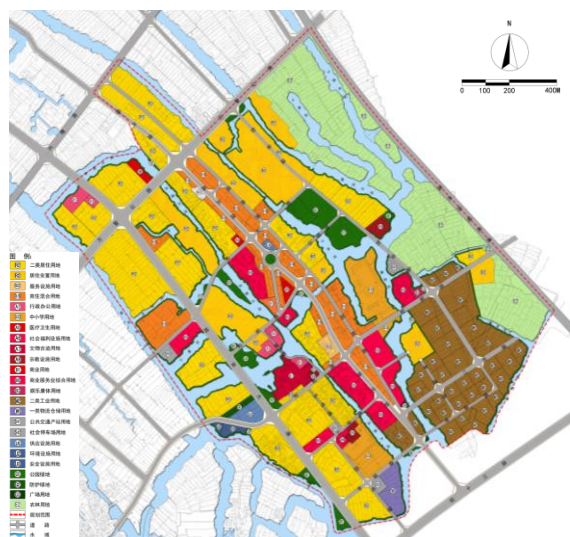
一、项目概况

（一）控规修改情况

《平阳县万全镇郑楼老城片控制性详细规划》原由中国建筑上海设计研究院有限公司于 2009 年编制,并于 2011 年 7 月通过规划评审,后提交规划成果。2014 年 6 月,万全镇人民政府委托广东建筑艺术设计院有限公司,根据《平阳县城乡规划管理技术规定(土地使用和建筑管理)(试行)》文件【平政办〔2012〕147 号】,对原中国建筑上海设计研究院有限公司的规划成果进行修改,修改内容主要涉及建筑后退道路红线距离、部分用地界线和开发强度修改等,该规划于 2014 年 8 月报平阳县人民政府批复实施。



原控规用地规划图



上一轮修改后用地规划图

2016 年,为了满足土地出让及相关建设工程的要求,万全镇人民政府提出对《平阳县万全镇郑楼老城片控制性详细规划(调整)》—B31、B32 地块的用地性质、地块界线及相关的控制指标进行修改。

2021 年,为优化本区空间布局与道路网系统,落实城中村改造项目,促进本区经济、社会、环境协调发展,制定《平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划修编》(2020),现已成为万全镇郑楼老城片开发、建设的规划管理依据。

（二）本次规划修改背景

原控规是以商务礼品为主导,人居和公共服务为支撑的生态型综合片区。

万全镇人民政府结合实际开发项目,亟需增加万全镇电商总部大楼,需要对《平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划修编》(2020)中 A-22 地块进行修

改。

（三）修改地块区位与范围



修改地块在平阳县万全镇郑楼老城区控规中的位置图

本次修改区块位于平阳县万全镇郑楼老城区，规划范围位于下宋河东侧，万鳌公路南侧，郑林路西侧，农大路北侧，总用地面积为 3.80 公顷。具体包括《平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划修编》（2020）中的 A-21、A-22、A-32 地块。

（四）原规划对修改地块的要求

本次规划修改的 A-21 地块为公园绿地，用地面积 2435 平方米，绿地率 $\geq 65\%$ ；A-22 地块为二类居住用地，用地面积 21550 平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 80 米；A-32 地块为商住混合用地，用地面积 43920 平方米，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 80 米。

(五) 国土空间规划衔接



修改地块与第三次全国土地调查

修改地块内地类图斑为旱地、其他草地、城镇住宅用地、工业用地、特殊用地、河流水面。



修改地块与城镇开发边界

修改地块位于城镇开发边界内。



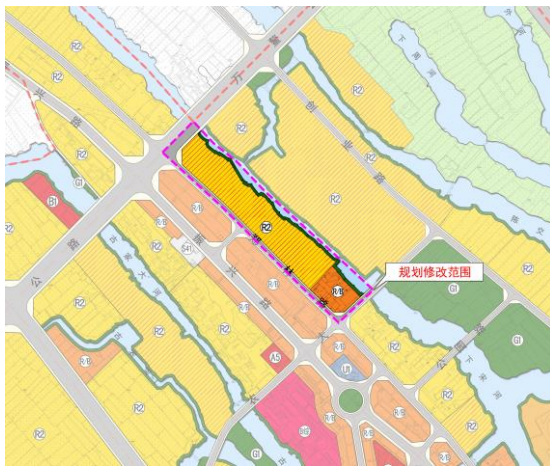
修改地块与永久基本农田、修改地块与生态保护红线
修改地块内不含永久基本农田、生态保护红线。

二、修改依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020）
- 3、《中华人民共和国土壤污染防治法》
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 50137—2011）
- 5、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
- 6、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）
- 7、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）
- 8、《城市道路交叉口规划规范》（GB 50647-2011）；
- 9、《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）；
- 10、《道路交通标志和标线》（GB 5768.2-2022）；
- 11、《浙江省建设用地土壤污染风险管控和修复监督管理办法》
- 12、《浙江省建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2023）
- 13、《温州市规划局控制性详细规划修改工作规定》（暂行）

- 14、《平阳县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）
- 15、《“三区三线”划定成果（自然资办函[2022]2080 号）》
- 16、《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149 号）
- 17、《平阳县郑楼镇老城区控制性详细规划》
- 18、《平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划（调整）》
- 19、《平阳县万全镇郑楼老城区 B31、B32 地块控制性详细规划修改》
- 20、《平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划修编（2020）》
- 21、其他相关资料和规范

三、修改内容



修改前用地规划图



修改后用地规划图

（一）用地性质修改

将原控规的 A-22（二类居住用地）修改为 A-22（商业服务业综合用地）。

（二）地块控制指标修改

表 1 修改前地块控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度控制
A-21	G1	公园绿地	2435	--	--	≥65	--
A-22	R2	二类居住用地	21550	≤3.1	≤22	≥35	80
A-32	R/B	商住混合用地	4392	≤3.1	≤22	≥35	80

表 2 修改后地块控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度控制
A-21	G1	公园绿地	2435	--	--	≥65	--
A-22	B 综	商业服务业综合用地	21550	≤4.0	≤50	≥20	60
A-32	R/B	商住混合用地	4392	≤3.1	≤22	≥35	80

(三) 用地土壤污染防治

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定和有关原则,“一住两公”(居住用地、公共管理与公共服务用地、公园绿地中的社区公园或儿童公园用地)地块需符合土壤污染防治规定,即控规变更(控规时间在 2019 年 1 月 1 日以后)为“一住两公”的地块,须经场地污染状况调查后符合一类用地标准的,才能核发红线和规划条件,才能办理供地手续;未经土壤污染状况调查的,审批部门不得核发红线和规划条件,不得办理供地手续。

本次规划范围共有“一住两公”地块 1 处,其建设用地安全利用信息详见附件一。

四、修改必要性分析

为了促进万全镇合理土地开发,突出商务礼品特点的布局,增加商业氛围,需增加万全镇电商总部大楼,有必要将原控规的二类居住用地调整为商业服务业综合用地。

五、修改可行性分析

(一) 从修改地块现状条件分析可行

从修改地块的现状建设情况分析,本次修改范围内 A-22 地块尚未按照原控规进行开发建设,因此不会对现状建筑设施和资源利用造成负面影响。

(二) 从修改后用地角度分析可行

本次规划修改有利于营造万全镇郑楼老城区商业氛围,形成浓厚的商业街区,便利来往人流购物。

六、修改后的影响分析

（一）对社会经济的影响

本次规划修改符合实际建设需求，有利于提高土地利用价值，推进平阳县万全镇郑楼老城区的进一步开发建设，有利于增加商业活动，便利居民购物，同时有利于促进城镇社会经济发展及社会和谐。

（二）对市政设施的影响

本次修改未改变市政管线布置，不会对市政设施造成不利影响。

（四）对城镇整体建设的影响

本次规划修改在提高平阳县万全镇郑楼老城区自身吸引力的同时，有利于万全镇的整体建设，提升居住配套水平。

七、修改结论

经上述分析，《平阳县万全镇郑楼老城区 A-22 地块控制性详细规划修改》具有一定的可行性，修改后不会对周边地块开发造成不良影响，且修改符合《城乡规划法》中规划修改程序 and 规定，修改后各项指标均符合《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149 号）中的要求。因此，建议进行上述修改，并应按照《中华人民共和国城乡规划法》第十九条、第二十条规定的程序报批。

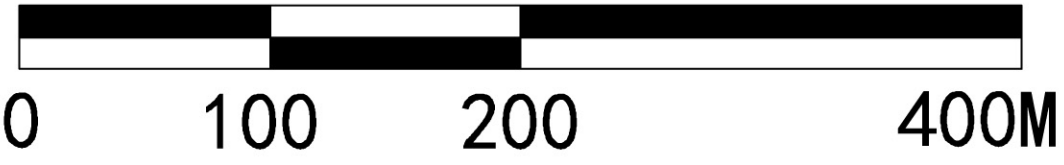
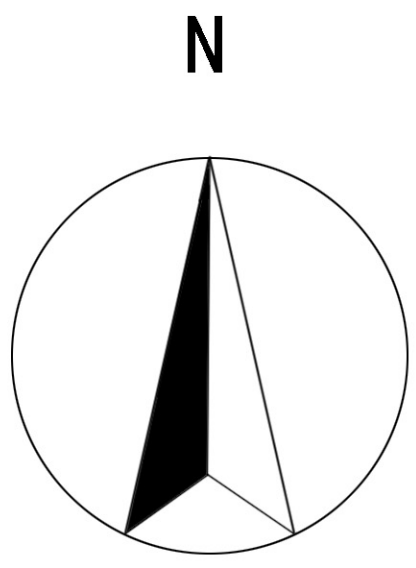
附件一：建设用地安全利用信息

序号	项目名称	地块编号	地块功能	原规划功能	地块位置	是否涉及疑似污染地块	是否已建
1	平阳县万全镇郑楼老城区 A-22 地块控制性详细规划修改	A-32	商住混合用地	商住混合用地	X=559325.499 Y=3068679.816 X=559380.864 Y=3068623.440 X=559348.485 Y=3068593.122 X=559283.547 Y=3068635.670	否	未建

图纸目录

- 01、 区位图
- 02、 土地用地规划图(修改前)
- 03、 土地用地规划图(修改后)
- 04、 地块编号图
- 05、 图则

平阳县万全镇郑楼老城区A-22地块控制性详细规划修改

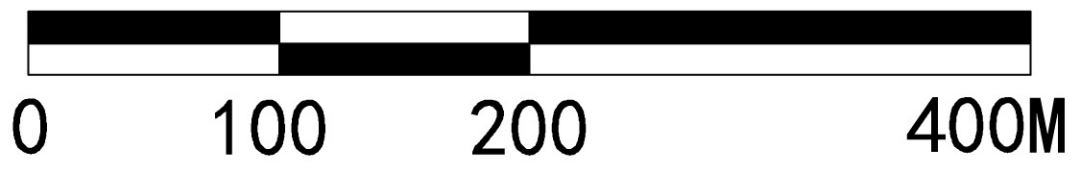
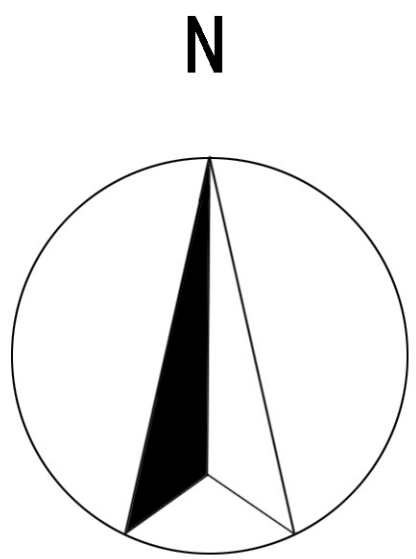
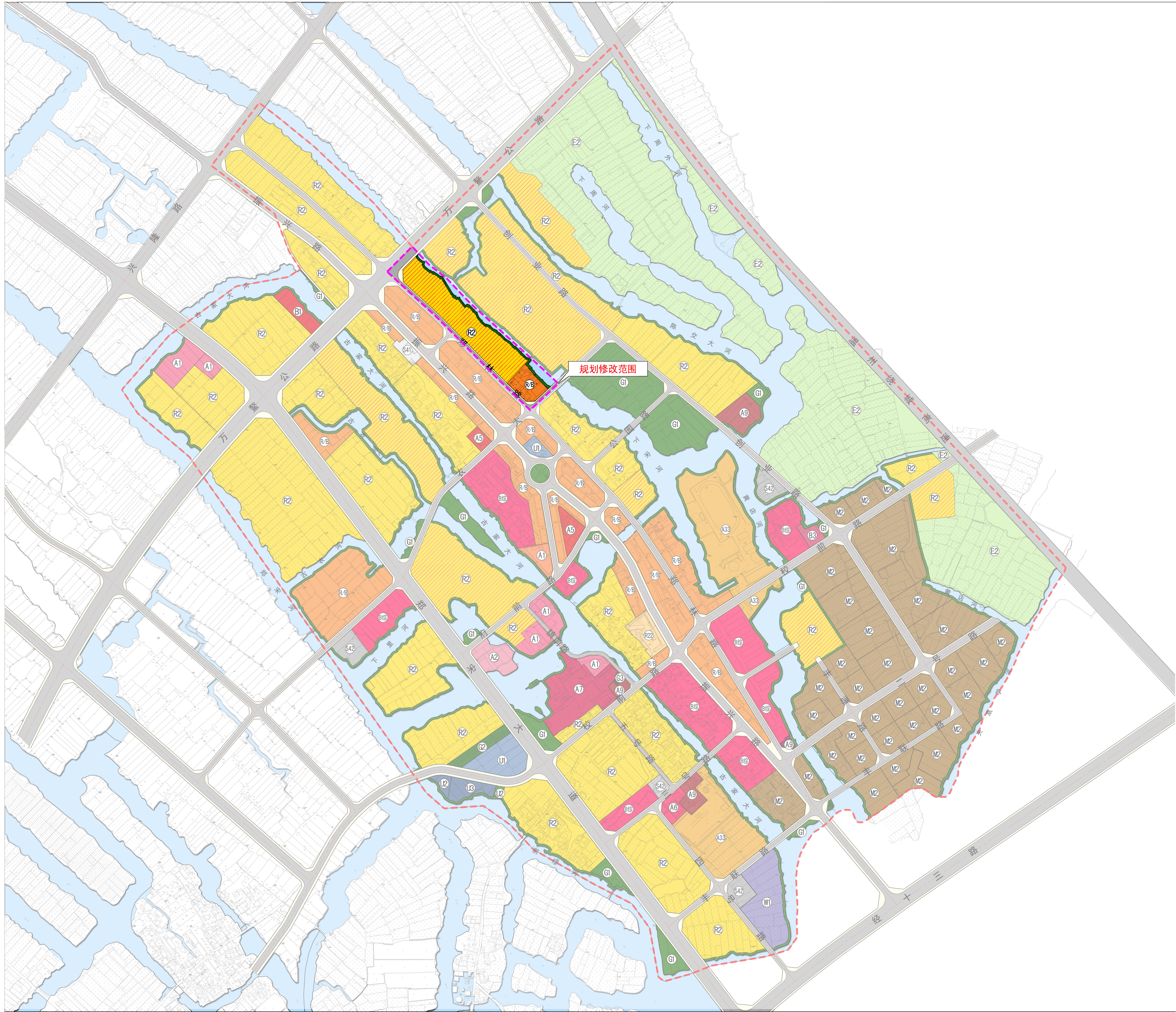


区位图

- 图 例:
- (R2)** 二类居住用地
 - (R2)** 居住安置用地
 - (R22)** 服务设施用地
 - (R/B)** 商住混合用地
 - (A1)** 行政办公用地
 - (A33)** 中小学用地
 - (A5)** 医疗卫生用地
 - (A6)** 社会福利设施用地
 - (A7)** 文物古迹用地
 - (A9)** 宗教设施用地
 - (B1)** 商业用地
 - (B综)** 商业服务业综合用地
 - (B3)** 娱乐康体用地
 - (M2)** 二类工业用地
 - (W1)** 一类物流仓储用地
 - (S41)** 公共交通产站用地
 - (S42)** 社会停车场用地
 - (U1)** 供应设施用地
 - (U2)** 环境设施用地
 - (U3)** 安全设施用地
 - (G1)** 公园绿地
 - (G2)** 防护绿地
 - (G3)** 广场用地
 - (E2)** 农林用地
 - 规划范围
 - 道 路
 - 水 域

浙江乾成规划建筑设计有限公司

平阳县万全镇郑楼老城区A-22地块控制性详细规划修改

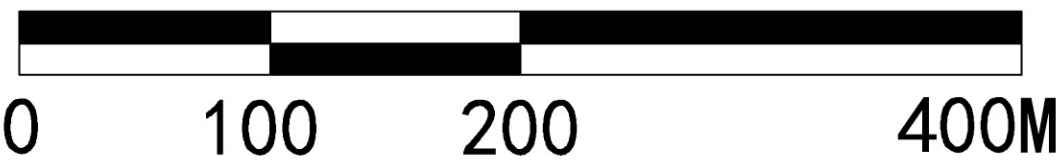
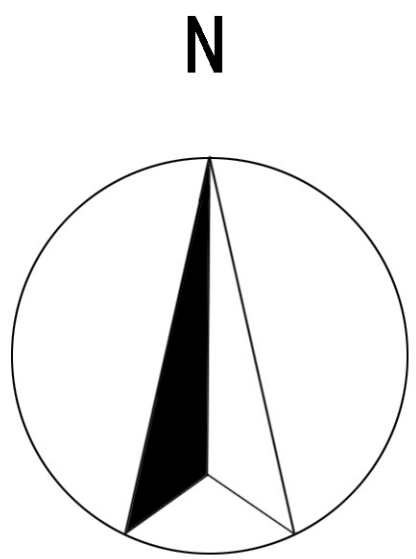
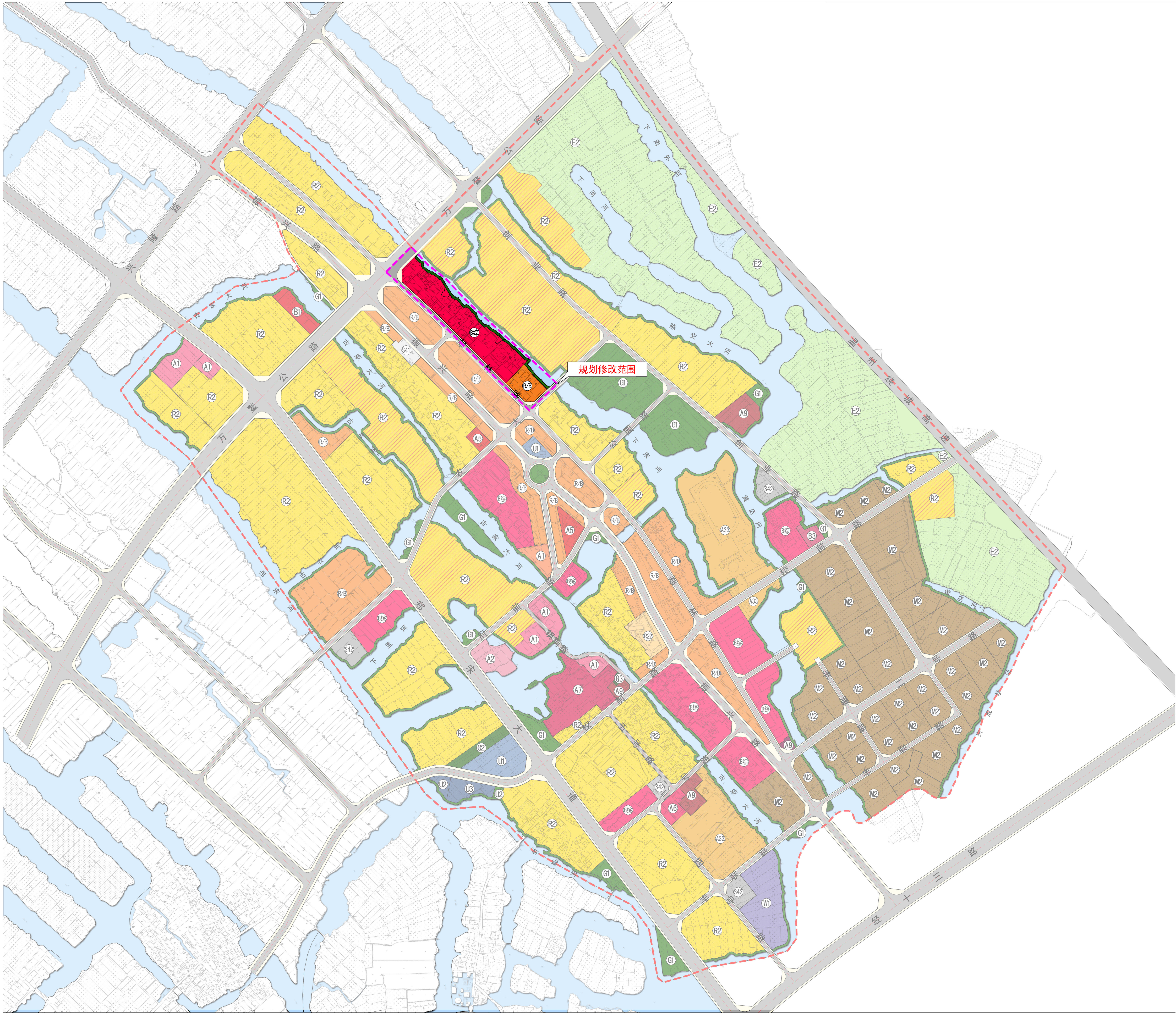


用地规划图（修改前）

- 图 例:
- R2 二类居住用地
 - R2 居住安置用地
 - R22 服务设施用地
 - R/B 商住混合用地
 - A1 行政办公用地
 - A33 中小学用地
 - A5 医疗卫生用地
 - A6 社会福利设施用地
 - A7 文物古迹用地
 - A9 宗教设施用地
 - B1 商业用地
 - B综 商业服务业综合用地
 - B3 娱乐康体用地
 - M2 二类工业用地
 - W1 一类物流仓储用地
 - S41 公共交通产站用地
 - S42 社会停车场用地
 - U1 供应设施用地
 - U2 环境设施用地
 - U3 安全设施用地
 - G1 公园绿地
 - G2 防护绿地
 - G3 广场用地
 - E2 农林用地
 - 规划范围
 - 道路
 - 水域

浙江乾成规划建筑设计有限公司

平阳县万全镇郑楼老城区A-22地块控制性详细规划修改

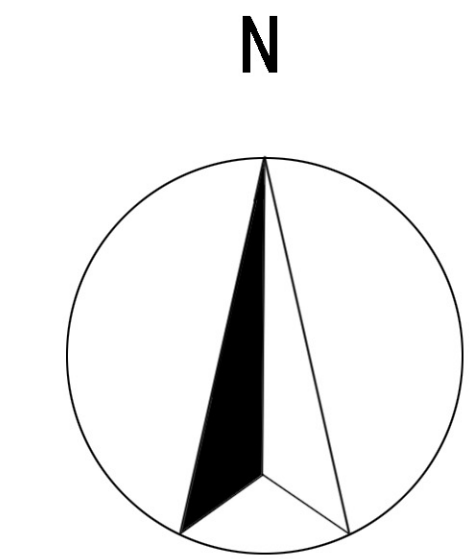
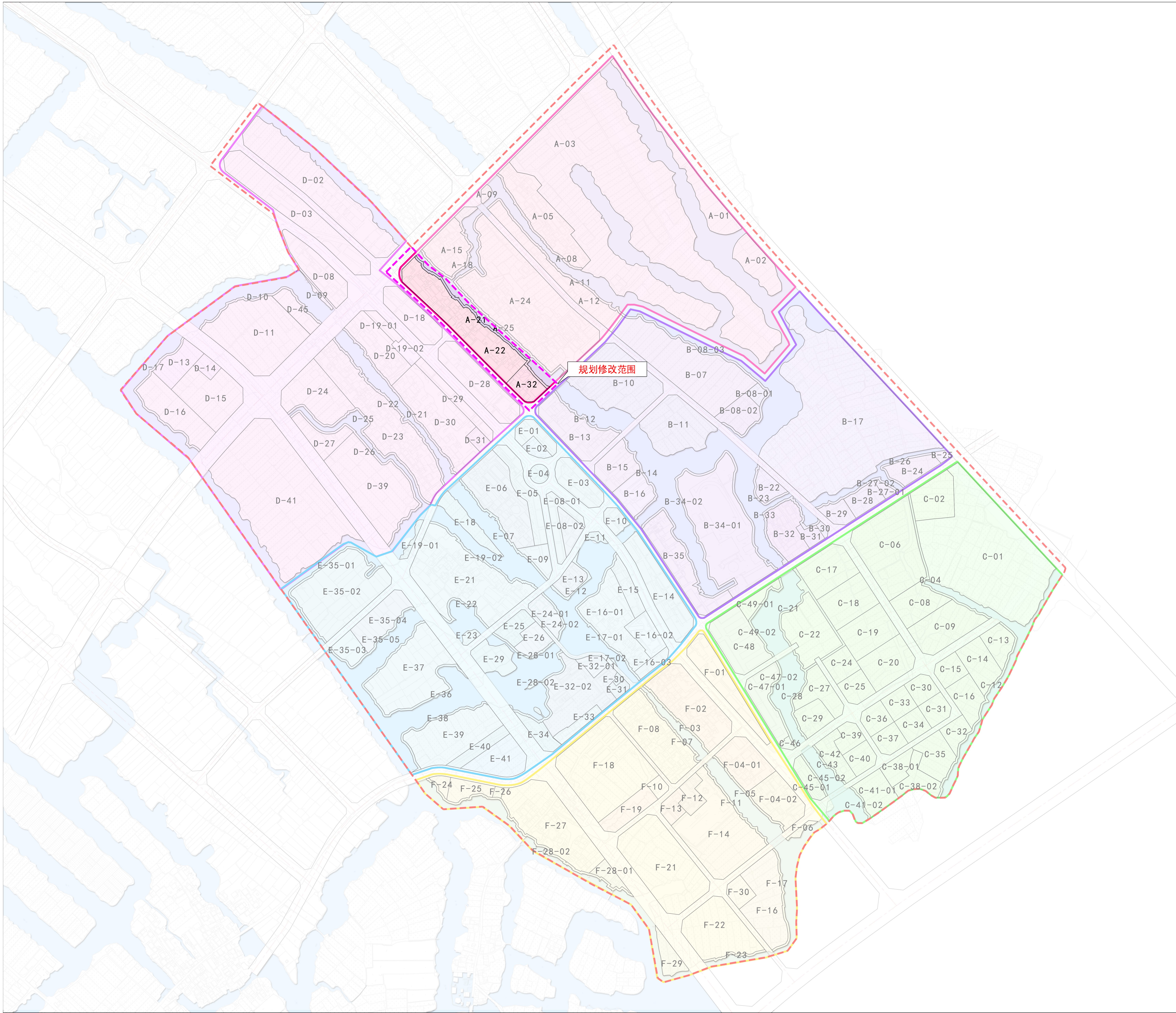


用地规划图（修改后）

- 图 例:
- 二类居住用地
 - 居住安置用地
 - 服务设施用地
 - 商住混合用地
 - 行政办公用地
 - 中小学用地
 - 医疗卫生用地
 - 社会福利设施用地
 - 文物古迹用地
 - 宗教设施用地
 - 商业用地
 - 商业服务业综合用地
 - 娱乐康体用地
 - 二类工业用地
 - 一类物流仓储用地
 - 公共交通产站用地
 - 社会停车场用地
 - 供应设施用地
 - 环境设施用地
 - 安全设施用地
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 广场用地
 - 农林用地
 - 规划范围
 - 道 路
 - 水 域

浙江乾成规划建筑设计有限公司

平阳县万全镇郑楼老城区A-22地块控制性详细规划修改



0 100 200 400M

地块编号图

图 例:

- A-01 地块编号
- 规划范围
- 道 路
- 水 域

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号 04

附件目录

01、原控规图则

地块位置图

分图图则

A-15、A-18、A-21、A-22、
A-24、A-25、A-32

N

0 5 20 50m

地 块 控 制 指 标 表							
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
A-15	R2	8619	≤2.8	≤22	≥35	54	
A-18	G1	2345	—	—	≥65	—	
A-21	G1	2435	—	—	≥65	—	
A-22	R2	21550	≤3.1	≤22	≥35	80	
A-24	R2	50529	≤3.1	≤22	≥35	80	
A-25	G1	3229	—	—	≥65	—	
A-32	R/B	4392	≤3.1	≤22	≥35	80	

- 说明

 1. 图中坐标系为“2000国家大地坐标系”，高程系统为“85国家高程系统”；
 2. 土地使用性质和分类代码采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
 3. 本控规住宅停车配建指标按《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149号）的规定执行，其它工程设施停车配建指标按浙江省《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》(DB33/1021-2013)执行；
 4. 用地使用必须符合本图则规定的建筑退让要求，同时还应满足现行的日照标准和消防规定；
 5. 容积率下限不得低于国家相关标准；
 6. 其他未尽事宜参照相关规划、规范执行。

图 例					
	地块编号		多层建筑后退线 高层建筑后退线		禁止机动车开口路段
	道路中心线 交叉口标高		桥 梁		机动车出入口位置
	控制点坐标				

浙江乾成规划建筑设计有限公司				证书等级:乙级 证书编号:浙自原资规[2020]20036号		
项目名称		平阳县万全镇郑楼老城区控制性详细规划修编(2020)			设计号	
审 定		设 计	比 例 1:2000		图 别	
审 核		校 对			图 号	0 3
项目负责		制 图			日 期	