江北街道湖沧社区湖沧小区

村庄调整规划

东阳市规划建筑设计院有限公司
DONGYANG PIANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd

2023.03

江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划说明(公示稿)

一、规划调整背景

湖沧小区隶属东阳市江北街道湖沧社区，位于现状 211 省道两侧。随着人口增长和经济发展，原有规划已不能很好满足湖沧小区的发展需要，依据湖沧小区村庄规划局部调整申请报告，拟对规划进行调整。



现状航拍图

二、规划依据

1、《中华人民共和国城乡规划法（2019 修正）》

2、《江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划》（2021）

3、《村庄规划局部调整申请报告》

4、东阳市城乡危旧房治理改造相关文件

5、现状地形等相关资料

三、规划调整情况

在与原规划基本框架保持一致的情况下，作出以下调整：

1、总用地面积为 180794m² 保持不变。

2、对调整地块一内增加一栋三层建筑，建筑进深 12 米，开间 3 米，共 7.5 间。

3、调整地块二内调整为一栋村综合楼，建筑层数 6 层，局部三层，具体以规划审批的建筑方案为准。

东阳市规划建筑设计院有限公司

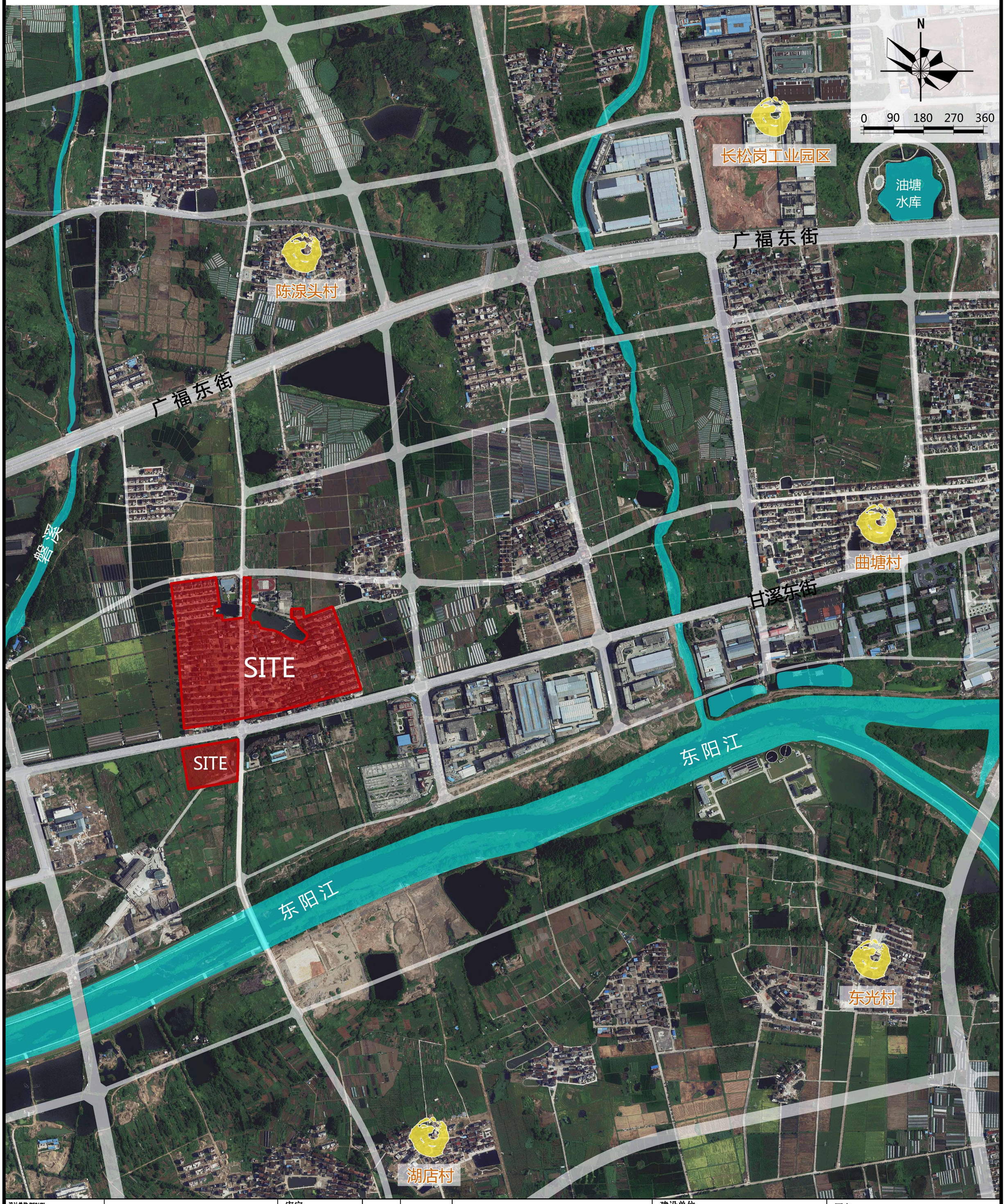
四、经济技术指标

规划用地经济技术指标			
规划用地面积		187097	平方米
其中	建设用地面积	180794	平方米
	水域面积	--	平方米
建筑占地面积		64229	平方米
建筑密度		35.5	%
容积率		1.16	--
安置间数		836	间
规划人口		2009	人
人均建设用地面积		85.32	平方米

江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划——现状航拍图



江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划——区位图（公示稿）



设计单位/DESIGN DPADC PLANNING & ARCHITECTURAL	东阳市规划建筑设计院有限公司 DONGYANG PIANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd 浙江省东阳市新江路1号 电话 Tel：+86（0579）8665 9580 传真 Fax：+86（0579）8665 9570 证书等级：城乡规划编制乙级 证书编号：浙自然资规划2020076号 证书等级：建筑行业（建筑工程）乙级 市政行业（道路\排水）丙级 证书编号：A233012764	审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY 审核 REVIEWED BY 项目负责人 PROJECT DIRECTOR 专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY 校对 CHECKED BY 设计 DESIGNED BY		盖 章 栏 STAMP 未盖出图专用章无效	建设单位 CLIENT 工程名称 PROJECT 子项名称 ITEM	图名 DRAWING TITLE 工程号 PRO NO. 图号 DRAWING NO. 专业 DISCIPLINE　日期 DATE

江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划 ---调整前总图（公示稿）

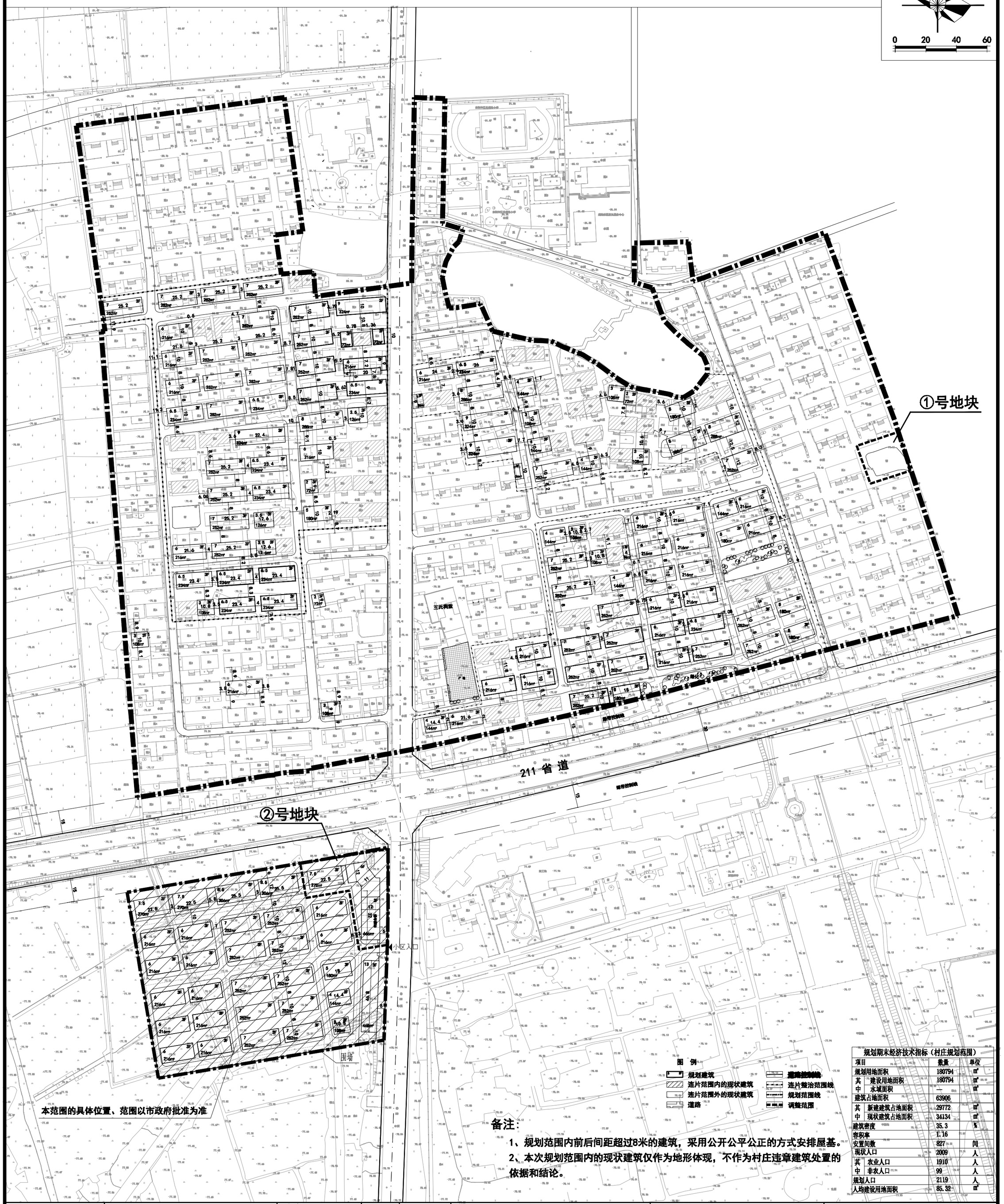


图 例

- 规划建筑
- 连片范围内的现状建筑
- 连片范围外的现状建筑
- 道路
- 建筑控制线
- 连片整治范围线
- 规划范围线
- 调整范围

备注：

1、规划范围内前后间距超过8米的建筑，采用公开公平公正的方式安排屋基。

2、本次规划范围内的现状建筑仅作为地形体现，不作为村庄违章建筑处置的依据和结论。

规划期末经济技术指标（村庄规划范围）

项目		数量	单位
规划用地面积		180794	㎡
其中	建设用地面积	180794	㎡
	水域面积	—	㎡
建筑占地面积		63906	
其中	新建建筑占地面积	29772	㎡
	现状建筑占地面积	34134	㎡
建筑密度		35.3	%
容积率		1.16	
安置间数		827	间
现状人口		2009	人
其中	农业人口	1910	人
	非农人口	99	人
规划人口		2119	人
人均建设用地面积		85.32	㎡

设计单位/DESIGN

DPADO PLANNING & ARCHITECTURAL

东阳市规划建筑设计院有限公司

DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd

浙江省东阳市新江路1号

电话 Tel：+86（0579）8665 9580 传真 Fax：+86（0579）8665 9570

证书等级：城乡规划编制乙级
证书编号：浙自然资规划2020076号
证书等级：建筑行业（建筑工程）乙级
市政行业（道路/排水）丙级
风景园林工程设计专项乙级
证书编号：A233012764

审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY			
审核 REVIEWED BY			
项目负责人 PROJECT DIRECTOR			
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY			
校对 CHECKED BY			
设计 DESIGNED BY			

盖章栏 STAMP

未盖出图专用章无效

建设单位 CLIENT

工程名称 PROJECT

子项名称 ITEM

图名 DRAWING TITLE

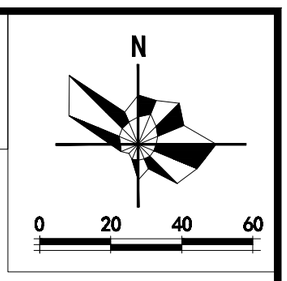
工程号 PRO NO.

图号 DRAWING NO.

专业 DISCIPLINE

日期 DATE

江北街道湖沧社区湖沧小区村庄调整规划 ---调整后总图（公示稿）



①号地块

②号地块

小区入口

围墙

211 省 道

本范围的具体位置、范围以市政府批准为准

调整内容：

1、①号地块内增加一栋三层建筑，建筑进深12米，开间3米，共7.5间。

2、②号地块内调整为一栋村综合楼，建筑层数6层，局部三层，具体以规划审批的建筑方案为准。

备注：

1、规划范围内前后间距超过8米的建筑，采用公开公平公正的方式安排屋基。

2、本次规划范围内的现状建筑仅作为地形体现，不作为村庄违章建筑处置的依据和结论。

图 例

- 规划建筑
- 连片范围内的现状建筑
- 连片范围外的现状建筑
- 道路
- 道路控制线
- 连片整治范围线
- 规划范围线
- 调整范围

规划期末经济技术指标（村庄规划范围）

项目		数量	单位
规划用地面积		180794	㎡
其中	建设用地面积	180794	㎡
	水域面积	——	㎡
建筑占地面积		64229	
其中	新建建筑占地面积	30095	㎡
	现状建筑占地面积	34134	㎡
建筑密度		35.5	%
容积率		1.16	
安置间数		836	间
现状人口		2022	人
人均建设用地面积		89.41	㎡

注：依据街道提供资料，湖沧小区2022年现状人口2022人。

设计单位/DESIGN

DPADC PLANNING & ARCHITECTURAL

东阳市规划建筑设计院有限公司

DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd

浙 江 省 东 阳 市 新 江 路 1 号

电话 Tel：+86（0579）8665 9580 传真 Fax：+86（0579）8665 9570

证书等级：城乡规划编制乙级

证书编号：浙自然资规划2020076号

证书等级：建筑行业（建筑工程）乙级

市政行业（道路/排水）丙级

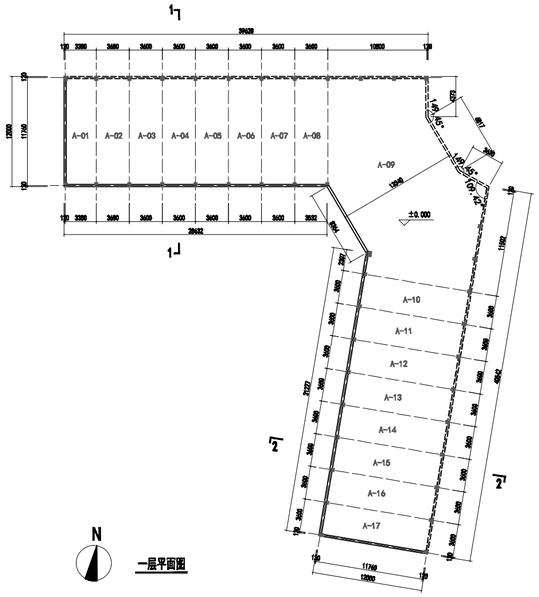
风景园林工程设计专项乙级

证书编号：A233012764

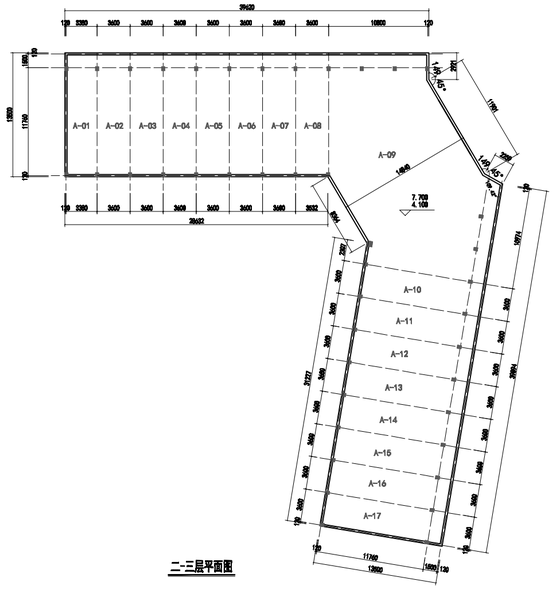
审定			盖 章 栏
审核			未盖出图专用章无效
项目负责人			
专业负责人			
校对			
设计			

建设单位	图名
工程名称	工程号
子项名称	图号
	专业 / 日期

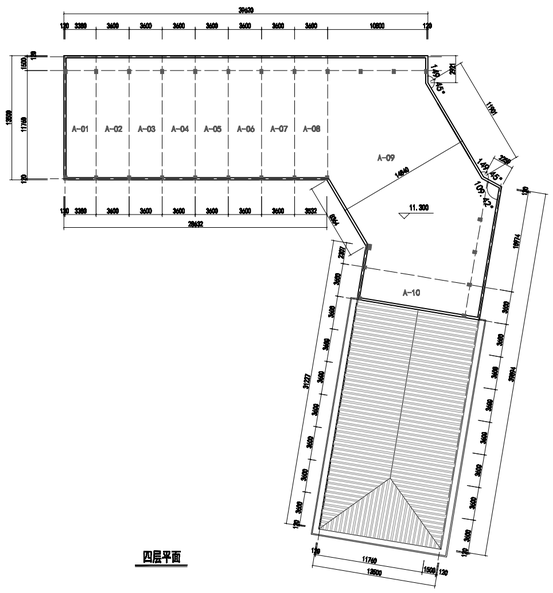
东阳市江北街道湖沧社区湖沧小区沿街建筑单体方案设计



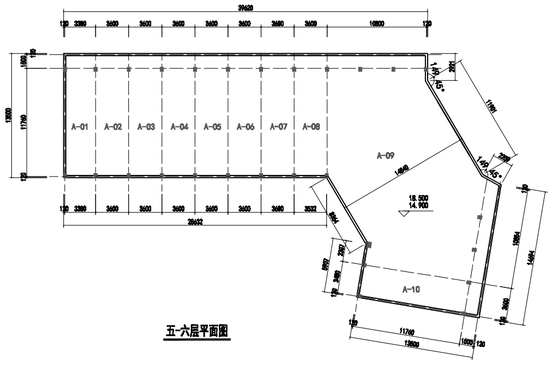
一层平面图



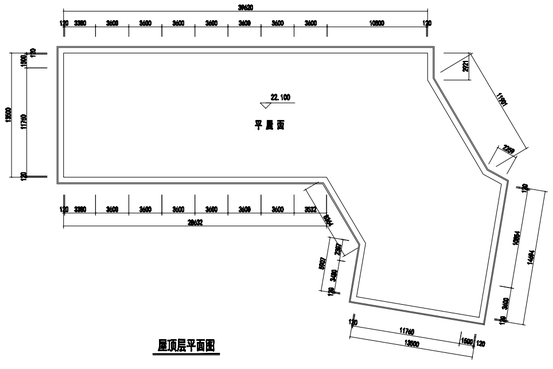
二-三层平面图



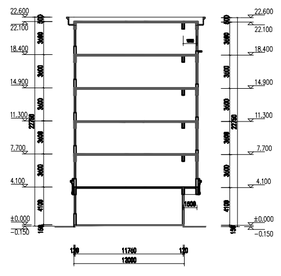
四层平面



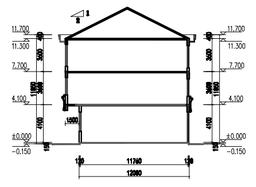
五-六层平面图



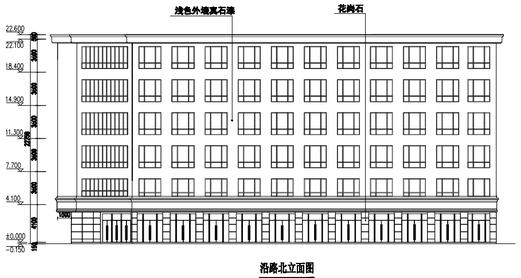
屋顶层平面图



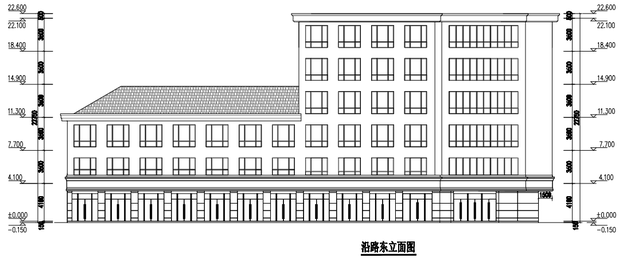
1-1剖面图



2-2剖面图



沿路北立面图



沿路东立面图

备注：

1. 本图纸为湖沧小区综合楼建筑的方案设计。
2. 建筑开间基本为3.6米每间，用户严格按规划要求进行统一设计整体施工，统一立面整体装饰。
3. 原则上邻户之间为同基各墙；所有雨脚、檐沟除山墙墙外不得向邻户凸挑。屋面檐沟或雨篷不得向邻户凸挑（包括邻户上空），可向道路一侧挑檐沟或雨篷。
4. 立面装饰：原则上以幢为单位，在不改变建筑风格的前提下，允许立面装饰进行优化，但应统一设计整体施工，统一立面装修。
5. 竖向控制：±0.00高度为计算房屋总高度的控制点。（±0.00标高由规划批准的标高为准）
6. 如未做竖向设计的，则由小区根据实际情况计算确定相关道路及±0.00标高。
7. 允许建造一层地下室，但不得超过建筑基底线，建筑平屋面检台高度不超过2.4米及电梯机房的高度不得超过4.5米。
8. 与相邻地块的建设必须满足消防设计的要求。
9. 烟台、阳棚、地下室面积另行计算，不列入本表建筑面积。

地块指标表

地块指标 \ 地块编号	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17
用地性质	服务设施用地																
建筑基底面积(㎡)	42.00	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	297.10	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	44.64
建筑投影面积(㎡)	47.25	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	345.56	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	48.60	50.22
总建筑面积(㎡)	278.25	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20	2234.90	286.20	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	145.08

设计单位/DESIGN

DPADC
PLANNING & ARCHITECTURAL

东阳市规划建筑设计院有限公司
DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd
浙江省东阳市新江路1号
电话 Tel: +86 (0579) 8665 9580 传真 Fax: +86 (0579) 8665 9570

证书等级：城乡规划编制乙级
证书编号：浙自然资规划2020076号
证书等级：建筑行业（建筑工程）乙级
市政行业（道路/排水）丙级
风景园林工程设计专项乙级
证书编号：A233012764

审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY		
审核 REVIEWED BY		
项目负责人 PROJECT DIRECTOR		
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY		
校对 CHECKED BY		
设计 DESIGNED BY		
绘图 DRAWN BY		

盖章栏 STAMP　　未盖出图专用章无效

建设单位 CLIENT

工程名称 PROJECT

子项名称 ITEM

图名 DRAWING TITLE

工程号 PRO NO.

图号 DRAWING NO.

专业 DISCIPLINE　　日期 DATE

专业	建筑	结构	给排水	电气	暖通	动力
方案						