

大洋镇镇区坦五线与关山路交叉口东南角地块 ——控制性详细规划

DAYANG, JINYUN, Oct, 2020

营业执照和资质证书

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913301066890981745 (1/10)

名称 浙江公和建筑工程设计有限公司
类型 有限责任公司
住所 杭州市西湖区三墩镇紫荆花北路 188 号 1 幢 402 室
法定代表人 徐华刚
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2009 年 06 月 25 日
营业期限 2009 年 06 月 25 日至 2059 年 06 月 24 日止
经营范围 服务：建筑工程设计及相应的工程咨询和装饰设计，建筑工程技术服务，经济信息咨询（除商品中介）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016 年 06 月 06 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

城乡规划编制资质证书

证书编号 [浙]城规编 (142081)

单位名称 浙江公和建筑工程有限公司

承担业务范围

证书等级 乙级

发证机关

2018年 02月 09日

(有效期限: 自 年 月 日至2020年12月30日)

乙级城乡规划编制单位可以承担下列业务:

1. 镇、乡总体规划人口以下镇村总体规划的编制;
2. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
3. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
4. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
5. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
6. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
7. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
8. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
9. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
10. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
11. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;
12. 镇、乡总体规划人口以下镇村人口以下镇村总体规划的编制;

目录 CONTENTS

- 1.1 编制依据
- 1.2 编制目的
- 1.3 区位范围
- 1.4 用地现状
- 1.5 上位规划
- 1.6 用地布局规划
- 1.7 开发强度
- 1.8 控制性详细规划图
- 1.9 控规图则
- 1.10 规划说明

1.1 编制依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008.4）；
- 《中华人民共和国土地管理法》（1998.8）；
- 建设部《城市规划编制办法》（2006.4）；
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 《大洋镇镇区控制性详细规划》（评审稿）；
- 《缙云县大洋镇总体规划（2013-2030）》（评审稿）；
- 其他相关法律、法规及规划范围内宗地电子图。

1.2 编制目的

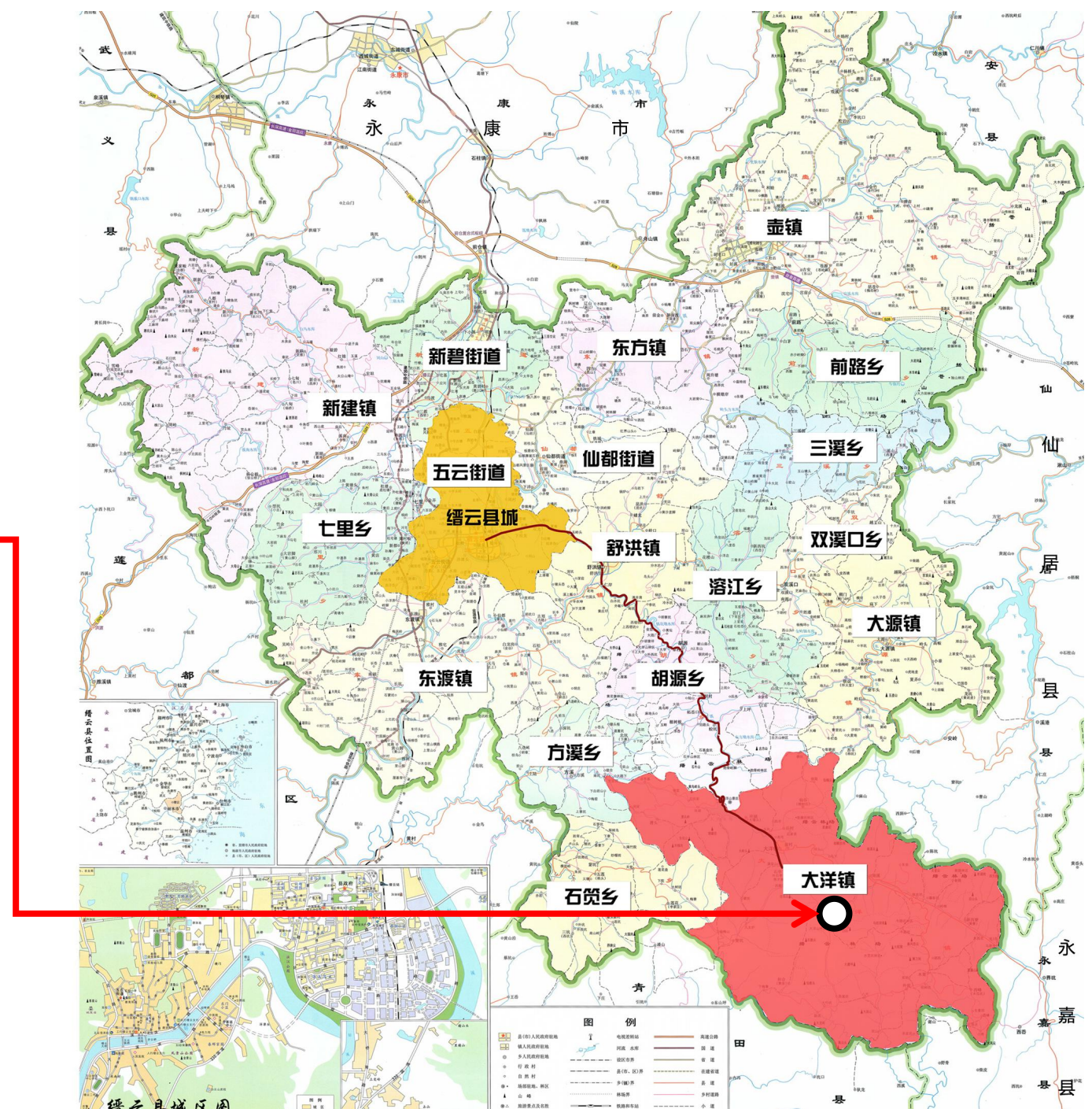
- 为更好地指导缙云县大洋镇区的改造与开发，改善镇区居住环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》、建设部《城市规划编制办法》的有关规定，结合本区块现状条件及有关发展设想，特制定本规划。
- 明确坦五线与关山路交叉口东南角地块未来的发展方向及策略，实现可持续发展，并更好地协调各专业、各部门的需求和规划管理的要求。

1.3 区位范围

□ 规划区块位于缙云县大洋镇镇区综合居住片区，坦五线与关山路交叉口东南角区块,规划总面积约为8818.05平方米。



规划修改范围图



大洋镇区位分析图

1.4 用地现状

- 规划区块内部东侧与北侧为现有5-6层居住建筑，西侧沿坦五线方向为待建设区块，该区域现已完成地块清表工作。



规划修改范围图



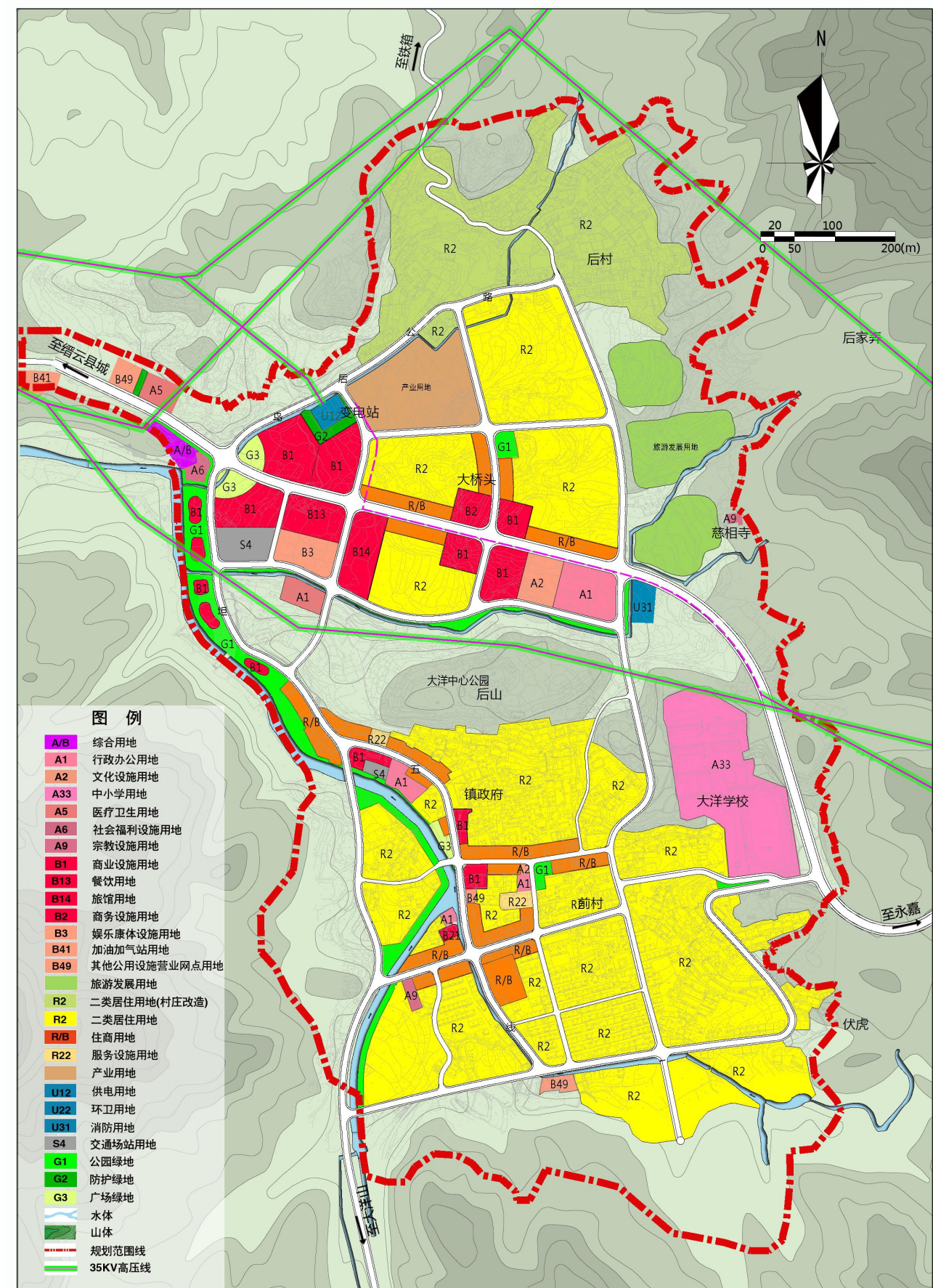
基地现状图

1.5 上位规划

- 根据缙云县大洋镇总体规划（2013-2030）》、《缙云县大洋镇区控制性详细规划》，地块用地性质为商住用地和二类居住用地。
- 该规划为送审稿，暂未批复。



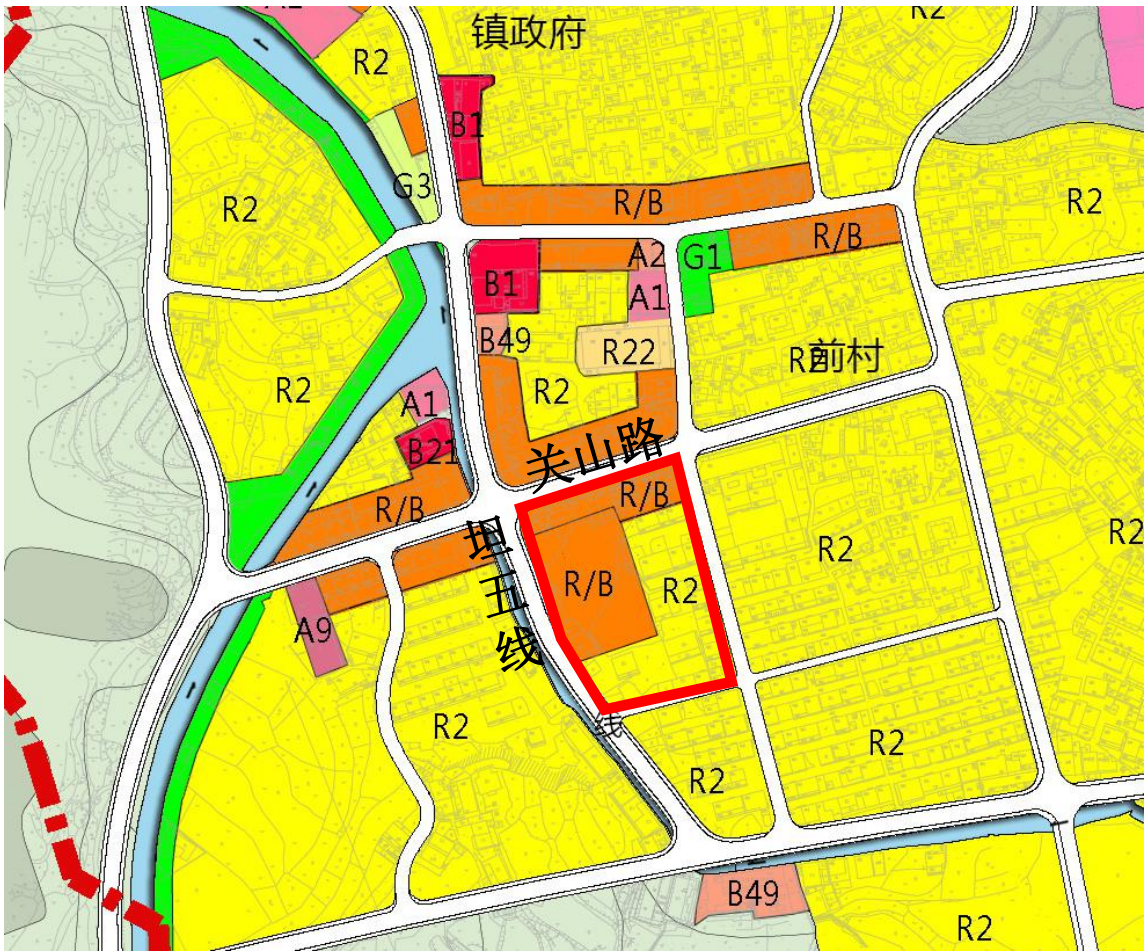
大洋镇局部总体规划图



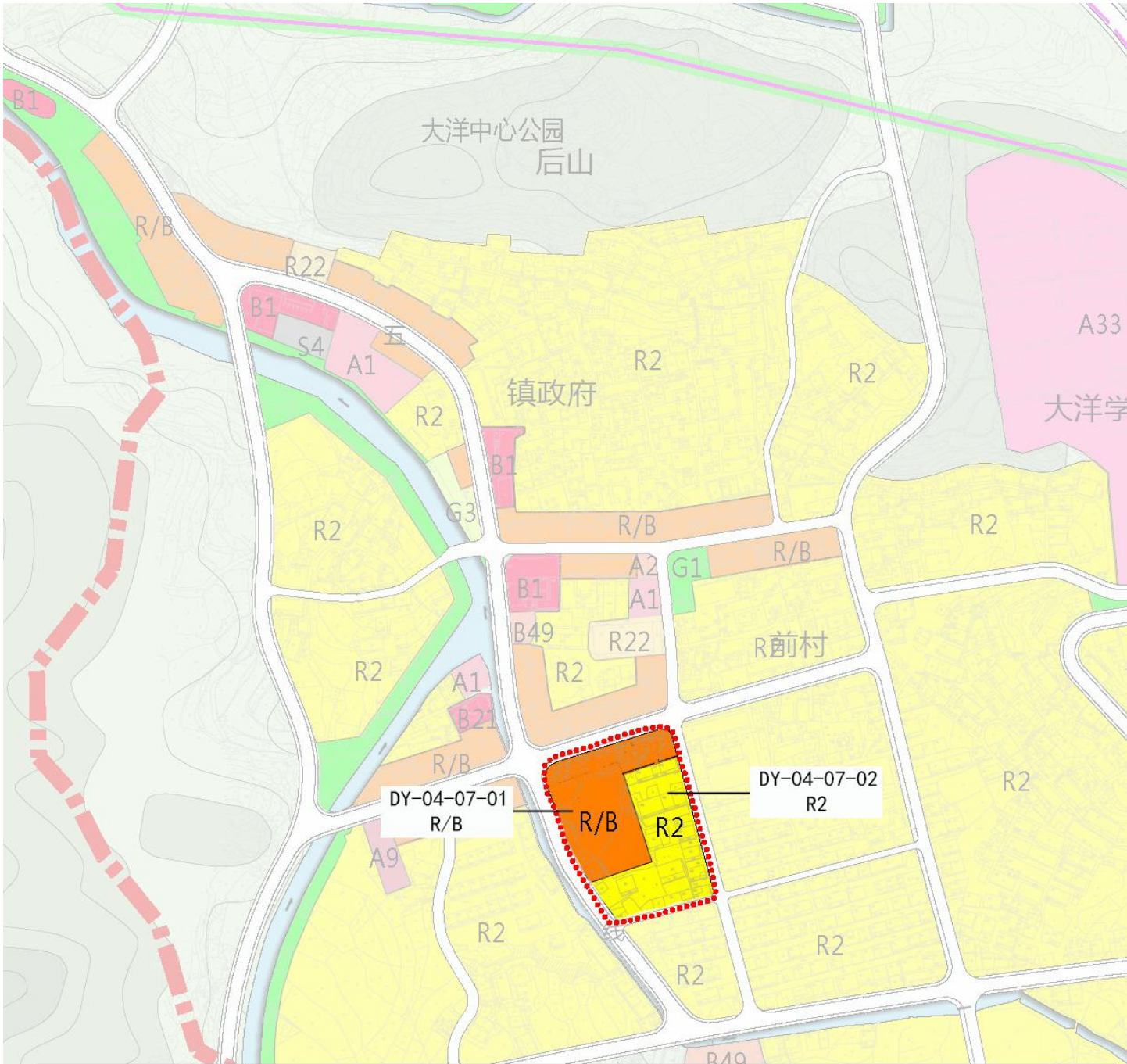
大洋镇总体规划图

1.6 用地布局规划

- 根据《缙云县大洋镇区控制性详细规划》，本次规划未对区域内的用地性质做修改，基地分成三个功能区块，分别为北侧商住区块、配套农贸市场建设的商住用地区块和住宅建设的居住用地区块。
- 本次规划地块1用地面积约4574.62平方米，地块2用地面积约为4243.43平方米。



大洋镇局部总体规划图



地 块 控 制 指 标 一 览 表								
地块编号	地 块 控 制 指 标							
	用地性质	用地面积	容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高	配套设施	备注
DY-04-07-01	R/B	4574.62m²	1.5-2.0	15%	45%	24米	公厕	
DY-04-07-02	R2	4243.43m²	1.5-2.0	15%	45%	24米		

本次控规用地

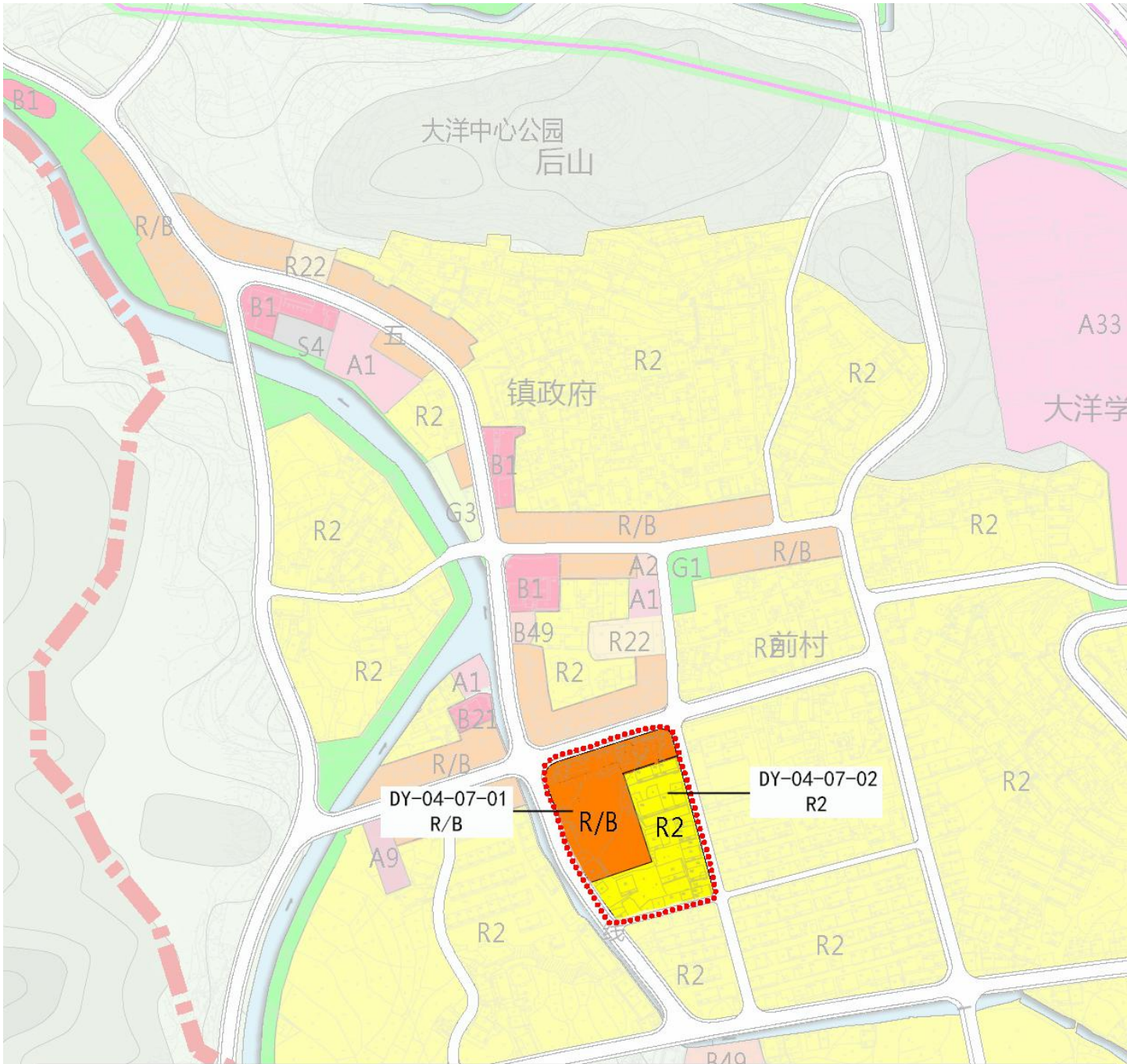
1.7 开发强度

■ 基地居住用地开发强度为中强度开发（1.5-2.0），商住用地开发强度为中强度开发（1.5-2.0）。

（各项控制指标）

■ DY-04-07-01地块：商住用地
容积率1.5-2.0，建筑密度≤45%，建筑高度≤24m，绿地率≥15%。

■ DY-04-07-02地块：居住用地
容积率1.5-2.0，建筑密度≤45%，建筑高度≤24m，绿地率≥15%。

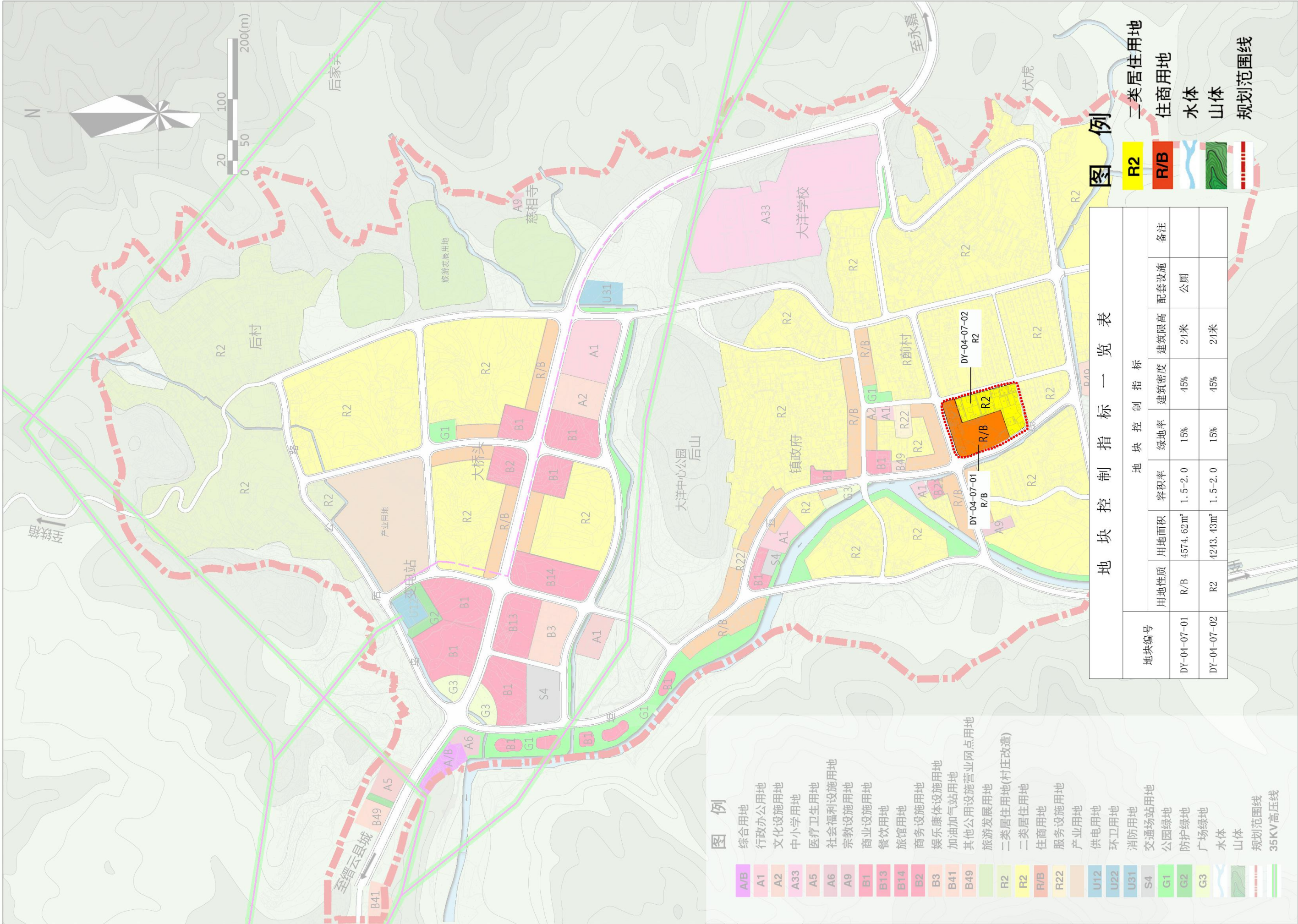


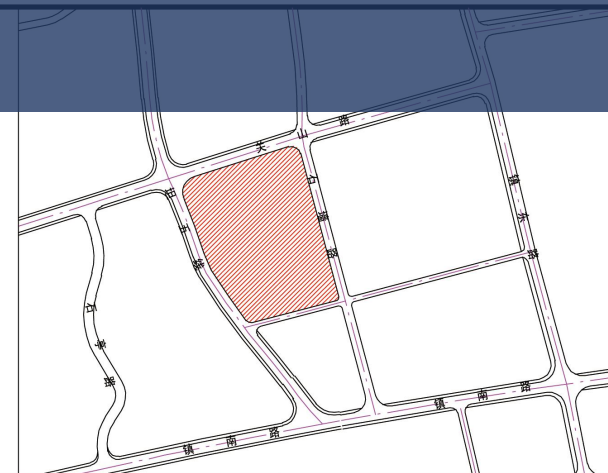
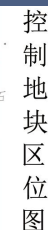
地 块 控 制 指 标 一 览 表

地块编号	地 块 控 制 指 标							
	用地性质	用地面积	容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高	配套设施	备注
DY-04-07-01	R/B	4574.62m²	1.5-2.0	15%	45%	24米	公厕	
DY-04-07-02	R2	4243.43m²	1.5-2.0	15%	45%	24米		

本次控规用地

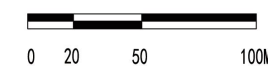
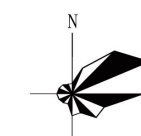
1.8 控制性详细规划图





风玫瑰

比例尺



地块控制指标

[illegible]

建设单位	CLIENT
------	--------

大洋镇人民政府

审定
AUTHORIZED FOR ISSUE BY

审核	
----	--

项目负责

专业负责
DISCIPLINE RESPONSIBLE

校对

DESIGNED BY

制图
DRAWN BY

项目名称	PROJECT
------	---------

大洋镇镇区坦五线与关山路交叉口东南角地块

子项名称 SUBITEM	子项说明 SUBITEM DESCRIPTION	子项数量 SUBITEM QUANTITY	子项单位 SUBITEM UNIT	子项金额 SUBITEM AMOUNT	子项备注 SUBITEM REMARKS
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1
2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1
3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1
4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1
5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1
6	6.1	6.1.1	6.1.1.1	6.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1
7	7.1	7.1.1	7.1.1.1	7.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1
8	8.1	8.1.1	8.1.1.1	8.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1
9	9.1	9.1.1	9.1.1.1	9.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1
10	10.1	10.1.1	10.1.1.1	10.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1
11	11.1	11.1.1	11.1.1.1	11.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1
12	12.1	12.1.1	12.1.1.1	12.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1
13	13.1	13.1.1	13.1.1.1	13.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1
14	14.1	14.1.1	14.1.1.1	14.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1
15	15.1	15.1.1	15.1.1.1	15.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1
16	16.1	16.1.1	16.1.1.1	16.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1
17	17.1	17.1.1	17.1.1.1	17.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1
18	18.1	18.1.1	18.1.1.1	18.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1
19	19.1	19.1.1	19.1.1.1	19.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1
20	20.1	20.1.1	20.1.1.1	20.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1
21	21.1	21.1.1	21.1.1.1	21.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1
22	22.1	22.1.1	22.1.1.1	22.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1
23	23.1	23.1.1	23.1.1.1	23.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1
24	24.1	24.1.1	24.1.1.1	24.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1
25	25.1	25.1.1	25.1.1.1	25.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1
26	26.1	26.1.1	26.1.1.1	26.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1
27	27.1	27.1.1	27.1.1.1	27.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1
28	28.1	28.1.1	28.1.1.1	28.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1
29	29.1	29.1.1	29.1.1.1	29.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1
30	30.1	30.1.1	30.1.1.1	30.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1
31	31.1	31.1.1	31.1.1.1	31.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1
32	32.1	32.1.1	32.1.1.1	32.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1
33	33.1	33.1.1	33.1.1.1	33.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1
34	34.1	34.1.1	34.1.1.1	34.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1
35	35.1	35.1.1	35.1.1.1	35.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1
36	36.1	36.1.1	36.1.1.1	36.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1
37	37.1	37.1.1	37.1.1.1	37.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1
38	38.1	38.1.1	38.1.1.1	38.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1
39	39.1	39.1.1	39.1.1.1	39.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1
40	40.1	40.1.1	40.1.1.1	40.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1
41	41.1	41.1.1	41.1.1.1	41.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1
42	42.1	42.1.1	42.1.1.1	42.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1
43	43.1	43.1.1	43.1.1.1	43.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1
44	44.1	44.1.1	44.1.1.1	44.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1
45	45.1	45.1.1	45.1.1.1	45.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1
46	46.1	46.1.1	46.1.1.1	46.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1
47	47.1	47.1.1	47.1.1.1	47.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1
48	48.1	48.1.1	48.1.1.1		

工程编号
JOB NO.

图名	DRAWING TITLE
----	---------------

圖則

比例	1:100
----	-------

SCALE	
阶段	士安

STATUS	DATE
日期	2020

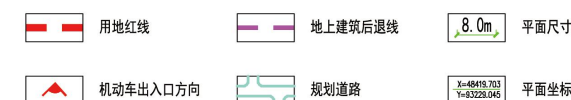
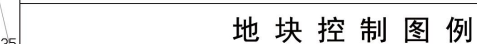
版次	0
----	---

VERSION NO.	
专业	建

DISCIPLINE	
圖號	7T-00

DRAWING NO. 21 00

TILE VERSION NO. 2018



1.10 规划说明

一、规划目的

- 为更好地指导缙云县大洋镇区的改造与开发，改善镇区居住环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》、建设部《城市规划编制办法》的有关规定，结合本区块现状条件及有关发展设想，特制定本规划。
- 明确坦五线与关山路交叉口东南侧区块未来的发展方向及策略，实现可持续发展，并更好地协调各专业、各部门的需求和规划管理的要求。

二、规划依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008.4）；
- 《中华人民共和国土地管理法》（1998.8）；
- 建设部《城市规划编制办法》（2006.4）；
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 《大洋镇镇区控制性详细规划》（评审稿）；
- 《缙云县大洋镇总体规划（2013-2030）》（评审稿）；
- 其他相关法律、法规及规划范围内宗地电子图。

三、规划目标与定位

• 规划目标

- 1、配套完善的农贸市场及居住小区；
- 2、现代城市居住区。

• 规划定位

主导功能是以发展居住为主，扩展综合服务，集农贸市场、配套商业等生活服务为一体的生态宜居居住区。

1.10 规划说明

四、控制性总体规划

- 土地使用性质及控制

用地使用性质为商住用地、住宅用地。

- 建筑物建造控制

1、规划范围内建筑日照间距应满足国家《建筑日照间距规定》的要求。

2、沿建筑基地边界的建筑物，其离界距离除应满足建筑日照间距的要求外，同时要满足消防间距、卫生间距、管线埋设和建筑设计规范等相关规定要求以及建设公平性的要求。

3、多层住宅侧向间距应大于6米。

4、沿建筑基地边界的地上建筑物，其后退用地红线沿坦五线方向为8m, 沿其他方向为2m，两个地块相邻处各退3m。

5、建筑高度应符合日照、建筑间距、消防、建设公平性等方面的要求，同时要考虑对城市景观的影响。

规划区域内建筑高度控制如下：建筑限高24米。

6、应避免大体量单一体块建筑的出现。

7、建筑总体风格应与周边现状建筑相互协调，沿路建筑应当重视建筑细部设计，其尺度以人体尺度为宜，同一地块内建筑风格宜统一设计，严谨而不失韵律。

8、建筑色彩应与周边环境相协调，建筑配色应与高山清凉小镇的风格相协调，立面设计体现“浙派民居”建筑风格。

1.10 规划说明

三、停车设施规定

- 1、停车库原则上要独立设置。若无条件采用独立式，可采用室外、地下室、机械车库等形式。
- 2、配建的机动车和非机动车停车泊位不低于《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》的配置要求。

四、绿地系统规划

- 1、结合自然条件，以普遍绿化为基础，以集中与分散相结合的方式组织布置各类绿地；构成“点线面结合”的绿地系统，提升规划区整体环境水平。
- 2、规划绿地系统由道路绿化、中心绿化、屋顶绿化、建筑外围绿化组成。
- 3、规划区域内总绿地率不得低于15%。

五、配套设施规划

- 1、本地块内的配套设施包括农贸市场和公厕等服务设施。
- 2、本规划中配套设施依据本地块开发强度及人口规模确定，设置居家养老服务用房、公共厕所、公共文化设施。
- 3、居家养老用房套内建筑面积不得少于该项目住宅总建筑面积的2%，该部分面积计入计算容积率建筑面积。
- 4、在该地块内设置公厕，公厕应与小区同步建设。

1.10 规划说明

六、地下空间规划

- 1、农贸市场商住地块地下空间后退红线坦五线方向为3m，其它方向考虑与周边已建建筑的安全距离后退红线8米；其他区块不设地下空间。
- 2、本地块地下空间包括地下停车库和设备用房。
- 3、土地使用权获得者应严格按照地下空间开发范围控制线进行开发建设。
- 4、地下空间设计必须满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

七、消防规划

- 1、消防给水：重视供水管网的市政消火栓的建设和管理，室外消防给水管道应布成环状，且最小管径不小于150 毫米。消防通道上新建管道必须严格按120米间距及十字路口50米范围内设置市政消火栓，消火栓的设置应便于消防设备的使用。
- 2、 消防通道：满足消防出警快速出动和远距离增援的需求，承担消防队接近火场，保证灭火操作场地和疏散火场人员、物资的通道。
- 3、 建筑防火：规划建筑中必须严格按照消防技术规范的要求，保证本规划区的消防要求。

地块编号	用地性质	用地面积（ m² ）	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度（ m ）
DY-04-07-01	商住用地	4574.62	1.5-2.0	≤45%	≥15%	24
DY-04-07-02	居住用地	4243.43	1.5-2.0	≤45%	≥15%	24

