

# 东阳市湖溪镇里歌线以东南塘村东南地块 控制性详细规划

## ■ 法定文件

广州博厦建筑设计研究院有限公司

2019. 11

东阳市湖溪镇里歌线以东南塘村东南地块控制性详细规划

### 目录

第一章 规划总则.....	2
第一条 规划目的.....	2
第二条 适用范围.....	2
第三条 规划依据.....	2
第四条 规划期限.....	2
第五条 成果构成.....	2
第六条 法律效力.....	2
第七条 其他规定.....	2
第八条 特别声明.....	2
第二章 用地规划.....	3
第九条 二类工业用地（M2）.....	3
第十二条 城市道路用地（S1）.....	3
第三章 道路交通规划.....	3
第十四条 道路等级.....	3
第十五条 车位配建.....	3
第四章 地块控制导则.....	4
第十六条 日照间距.....	4
第十七条 建筑退让.....	4
第十八条 地块管理通则.....	4
第五章 控制单元规划.....	4
第十九条 建设总量控制.....	4
第二十条 建筑高度控制.....	4
第二十一条 分层指标控制.....	4
第六章 市政工程规划.....	5
第二十三条 给水工程.....	5
第二十四条 排水工程.....	5

第二十五条 电力工程.....	5
第二十六条 环卫工程.....	6
第二十七条 管线综合.....	6
第七章 防灾规划.....	6
第二十八条 消防规划.....	6
第二十九条 人防规划.....	6
第三十条 防震规划.....	6

## 第一章 规划总则

### 第一条 规划目的

应对新的城镇发展需求，科学合理指导湖溪镇里歌线以南塘村东南地块编制单元的开发建设，特制定控制性详细规划，下称本规划。

### 第二条 适用范围

本规划适用于东阳市湖溪镇里歌线以南塘村东南地块规划管理单元内的各地块的土地使用性质，各类建筑物、构筑物的新建及改、扩建的城市建设管理工作。四至范围为：西至里歌线，西北至规划二路，东至用地边界线，南至用地边界线。总用地面积 6.55 公顷。

### 第三条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2015）
- 4、《城市规划编制办法》（2006）
- 5、《浙江省城乡规划条例》（2010）
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）
- 7、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）
- 8、《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（2013）
- 9、《东阳市域总体规划（2006—2020年）》
- 10、《湖溪镇中心镇区控制性详细规划（2017—2035年）》
- 11、《东阳市土地利用总体规划（2006—2020年）》
- 12、《东阳市城市规划管理技术规定（试行）》
- 13、其它各类相关规划、国家及省、市有关现行法规、规范及规定

### 第四条 规划期限

本规划期限与湖溪镇总体规划保持一致，规划基准年为 2019 年。

### 第五条 成果构成

本规划成果为法定文件。法定文件是控制性详细规划的法定控制内容，包括法定文本和法定图则，是城市规划管理的法定依据，两者互相补充不可分割，具有同等的法律效力。

### 第六条 法律效力

本规划经东阳市人民政府批准并加盖东阳市规划设计成果检验章后生效，并自公布之日起实施。本规划由湖溪镇人民政府负责解释。

### 第七条 其他规定

在规划实施和管理中应遵守法定文件的规定，在特殊情况下可以按照《东阳市城市规划管理技术规定》进行管理。文本中标“下划线”部分为强制性内容。

### 第八条 特别声明

任何用地或建筑物的现有合法用途，即使不符合规划规定，也无须做出更正，至其用途有所改变或建筑重建为止，如果更改用地或建筑物的用途，或对用地、建筑物进行其它的开发重建，则新的用途和开发重建，必须是规划所准许的。如需规划调整，按有关规定执行。

规划原则上保持已批项目的合法性，因重大项目因素需对已批项目进行调整，需征询用地主管单位及业主单位意见并作出说明。

广州博厦建筑设计研究院有限公司

## 第二章 用地规划

本规划地块主要用途为二类工业用地。规划范围内建设用地 6.55 公顷。

### 第九条 二类工业用地（M2）

规划二类工业用地为 6.36 公顷，占总建设用地的 97.10%。

### 第十二条 城市道路用地（S1）

规划城市道路用地面积为 0.19 公顷，占规划建设用地面积的 2.90%。

## 第三章 道路交通规划

### 第十四条 道路等级

本控制性详细规划道路分为主干路、支路两个等级。详见表 3-1。

表 3-1 规划道路一览表

序号	道路名称或编号	起始位置	红线宽度（米）	断面形式	长度（米）	道路等级	备注
1	里歌线	A01- 规划范围南边界	30	3-24-3	270	主干路	规划
2	规划一路	B01- 规划范围东边界	6	6	315	支路	规划
3	规划二路	A01- 规划范围北边界	8	1.5-5-1.5	125	支路	规划

### 第十五条 车位配建

规划地块内停车位数量根据《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》进行设置。车位配建标准见表 3-2。

表 3-2 停车位配建标准表

项目	机动车（车位 / 每 100 m <sup>2</sup> 建筑面积）	非机动车
工业厂房区	0.3	0.6
工业厂房办公区	0.8	0.6
仓库区	0.4	0.4

备注：上表参照《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》根据以上配建标准，本规划控制单元共配建机动车停车位 478 个，非机动车位按需配置。

广州博厦建筑设计研究院有限公司

## 第四章 地块控制导则

### 第十六条 日照间距

按《东阳市城市规划管理技术规定》执行。

### 第十七条 建筑退让

综合考虑道路景观、建筑应急通道以及日照和防火要求，建筑退线按表 4-1 控制。

表 4-1 建筑物后退道路红线最小距离

道路宽度 (D)	建筑高度 (h)			交叉口
	h≤24 米	24 米<h≤60 米	60 米<h≤100 米	
	后退距离			
D≤24 米	4	6	8	10
24 米<D≤40 米	5	8	10	12
D>40 米	6	10	12	15

备注：上表参照《东阳市城市规划管理技术规定》

### 第十八条 地块管理通则

本规划地块（包括现状保留、已批用地、近期建设规划确定的项目及政府有明确开发意向的用地）的控制指标按已批或项目实际确定，未明确项目地块的控制指标据下确定。

1、**用地性质：**对明确的项目地块保留其用地性质；对上位（专项）规划明确的基础设施、保障性设施或其它重大设施予以落实；对其余未明确的用地依据功能区、交通条件、周边用地性质、相关技术要求等确定用地性质。

2、**地块划分：**保留明确项目的地块边界；需落实的基础设施、保障性设施或其它重大设施依据道路红线和规模需要确定地块边界；对未明确项目的地块，原则上以周边确定的道路红线和已明确地块红线为边界，对确实需要再进行划分的，依据性质、等级及相应规模等进行细分。规划管理部门可根据后续项目推进情况，在保证建筑总量不变的条件下，对同一大类用地或兼容性用地进行合并或细分。

## 第五章 控制单元规划

### 第十九条 建设总量控制

为增强规划实施的可操作性，既要保证规划的刚性和严肃性，又必须赋予规划必要的弹性。为此，通过控制单元的平台将规划的刚性与弹性相结合。

控制单元提出总量控制、分量平衡、弹性开发的控制原则。通过严格控制单元建设总量来控制整体开发强度，而控制单元内各地块分量允许突破并相互平衡，由此来增加地块的开发弹性。

该规划控制单元容积率控制在 1.4-2.5，建筑密度控制在 25%-55%。

### 第二十条 建筑高度控制

规划地块建筑高度按 24 米控制，具体地块高度以图则中地块高度控制指标为准，如需突破应征得相关部门同意。

### 第二十一条 分层指标控制

指标控制分为强制性指标、引导性指标两大类。

强制性指标指规划实施中必须按规定执行的内容，包括用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、建筑后退红线距离等。

引导性指标指宜执行的内容，纳入技术文件加以引导控制，包括地块出入口方向、居住人口、居住户数等。

### 第二十二条 五线控制

规划范围内五线控制仅涉及道路红线。就道路红线控制提出以下要求。

**道路红线范围：**规划单元内城市道路用地的控制规划线。

**控制要求：**道路红线是规划主要控制线，严格控制道路及立交设施用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。

广州博厦建筑设计研究院有限公司

## 第六章 市政工程规划

### 第二十三条 给水工程

#### 1、用水量

该控制单元用水量预测见下表 6-1：

表 6-1 用水量预测表

用地名称	用地面积 (ha)	用水指标 (m <sup>3</sup> /ha.d)	最高日用水量 M <sup>3</sup> /d
工业用地	6.36	30-60	382
未预见量	以上总量的 10%		38
总计			420

规划确定本地块最高日用水量为 420M<sup>3</sup>/d。

#### 2、用水水源

本规划地块供水水源位湖溪自来水厂。

#### 3、管网布局

本单元内供水管网采用枝状供水系统，规划管径为 DN150-DN200。

### 第二十四条 排水工程

#### 1、排水体制

规划采用雨污分流制排水体制。雨水就近排入河道、水塘等水域。污水纳入湖溪污水处理厂进行统一处理，达标排放。

#### 2、雨水工程

按照就近、分散排放的原则进行雨水管道布置，雨水就近排入地块内水域。规划范围内其余雨水通过内部道路雨水管网收集后，就近分散排入自然水体。规划采用东阳市暴雨强度公式计算雨水量。

#### 3、污水量

规划确定本地块平均日污水量为 336M<sup>3</sup>/d。

### 第二十五条 电力工程

#### 1、用电负荷

该控制单元用电负荷预测见下表 6-2：

表 6-2 用电负荷预测表

用地名称	用地面积 (ha)	负荷标准 (KW/ha)	电力负荷 (KW)
工业用地	6.36	200-400	2544
交通设施用地	0.19	20	3.8
总计	-	-	2548

同时率取 0.75，规划预测本控制单元用电负荷为 1911KW。

#### 2、供电设施

本规划地块供电与湖溪镇城镇用电一致。

#### 3、电网布局

规划采用 10kv 中压配电系统，内设 10kv 开闭所，规划地块以 300 米为服务半径，设置 1 处 10KV 开闭所。规划建议设置在道路绿化中。低压供电线的供电半径控制在 150~250 米之间。中低压配电网均为电缆敷设，新建城市支路均建电缆管沟。现状架空线应结合道路改造逐步改为地埋敷设。

### 第二十六条 电信工程

#### 1、需求预测

本控制单元固定电话需求预测见下表 6-3：

表 6-3 固定电话需求预测表

用地名称	用地面积 (ha)	装机量标准 (门/ha)	装机容量 门
工业用地	6.36	50	318
总计	-	-	318

规划预测本控制单元固话装机容量为约 318 门。

#### 2、管线规划

规划保留的道路，其路下的电信管道继续沿用，规划按固定电话、移动电话及有线电视预测量完

广州博厦建筑设计研究院有限公司

善电信管道网络。规划结合单元内道路建设在城市支路下布置 4-18 孔的弱电综合管线。

## 第二十六条 环卫工程

在编制单元内按规范设置密封的垃圾箱，并满足分类收集的要求。垃圾箱一般设置在道路的两旁和路口，按照一般道路：80—100 米设置。规划生活、工业垃圾全部实施分类、袋装化和密闭式垃圾车的收集清运方式。

## 第二十七条 管线综合

规划地块内道路各类管线布置原则为：

(1) 管线综合布置原则上宜按下列顺序布置，自建筑红线向道路方向布置：电信电缆、电力电缆、燃气供气、给水管道、污水管道、雨水管道等。规划要求电信电缆（弱电）、电力电缆（强电）分离布置，避免影响。

(2) 各种管线的位置都要采用统一的坐标系统及标高系统。

(3) 管线综合布置应与平面布置和竖向设计统一进行。

(4) 管线布置应全面规划，近远期结合。

(5) 沿道路设置的管线平行，横过道路的线段应尽量与道路中线垂直。

(6) 地下管线发生矛盾时，应按下列原则处理：

压力管让自流管；管径小的让管径大的；易弯曲的让不易弯曲的；临时性的让永久性的；工程量小的让工程量大的；新建的让现有的；检修次数少的、方便的让检修次数多的、不方便的。

(7) 改建、扩建工程中的管线布置，不应妨碍现有管线的正常运作。

(8) 工程管线与建筑物、构筑物之间，工程管线之间水平距离应符合有关规定。

(9) 管线的埋设深度，应根据道路的结构、标高和管线的安全要求、交叉情况而定，管顶与车路面垂直距离一般不得小于 0.9 米。

## 第七章 防灾规划

### 第二十八条 消防规划

#### 1、消防站设置

本规划地块内消防任务主要由湖溪镇消防队负责。

#### 2、消防配套设施规划

消防通道的建设管理应保证消防车的畅通、安全。加强消防通信、消防用水及供电的可靠性。

### 第二十九条 人防规划

#### 1、建设要点

对供水、供电、通信等设施应采取有效的防护措施，并制定应急抢修方案。应按照有关规定修建具有一定防护能力的地下工程。贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的人民防空建设方针。人防工程要与消防规划、停车设施规划相结合，为教育教学服务。

#### 2、疏散线路

本规划地块内以里歌线、规划一路、规划二路为主要疏散通道。

### 第三十条 防震规划

参照《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001) 的规定，本规划区地震动参数为 0.05g (VI 度)。确定规划地块的地震设防烈度为 6 度。

教学区内的新建建筑应按照相关规定进行设计与施工，由市建设行政管理部门监督管理。交通、通信、供电、供水等本地块生命线工程，必须进行地震安全性评价，按照评估结果进行抗震设防。

广州博厦建筑设计研究院有限公司

附表 1：规划用地一览表

用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	占总建设用地比
M2	二类工业用地	6.36	97.10%
S1	城市道路用地	0.19	2.90%
合计		6.55	100.00%

附表 2：规划地块控制指标表

地块控制指标											
地块编号	用地性质	强制性指标						引导性指标			
		用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	机动车位 (个)	配套设施	居住人数 (人)	居住户数 (户)	备注
HX01-M2-01	M2	1.12	1.4-2.5	25-55	24	15	84	-	-	-	
HX01-M2-02	M2	4.93	1.4-2.5	25-55	24	15	370	-	-	-	
HX01-M2-03	M2	0.31	1.4-2.5	25-55	24	15	24	-	-	-	

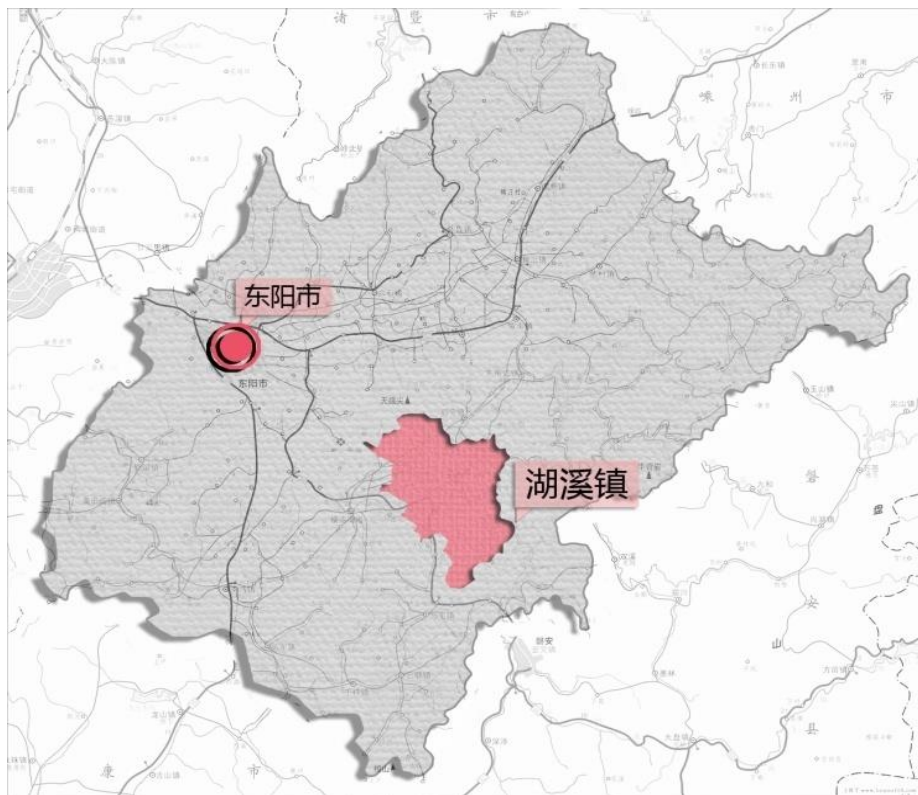
广州博厦建筑设计研究院有限公司

## 图集目录

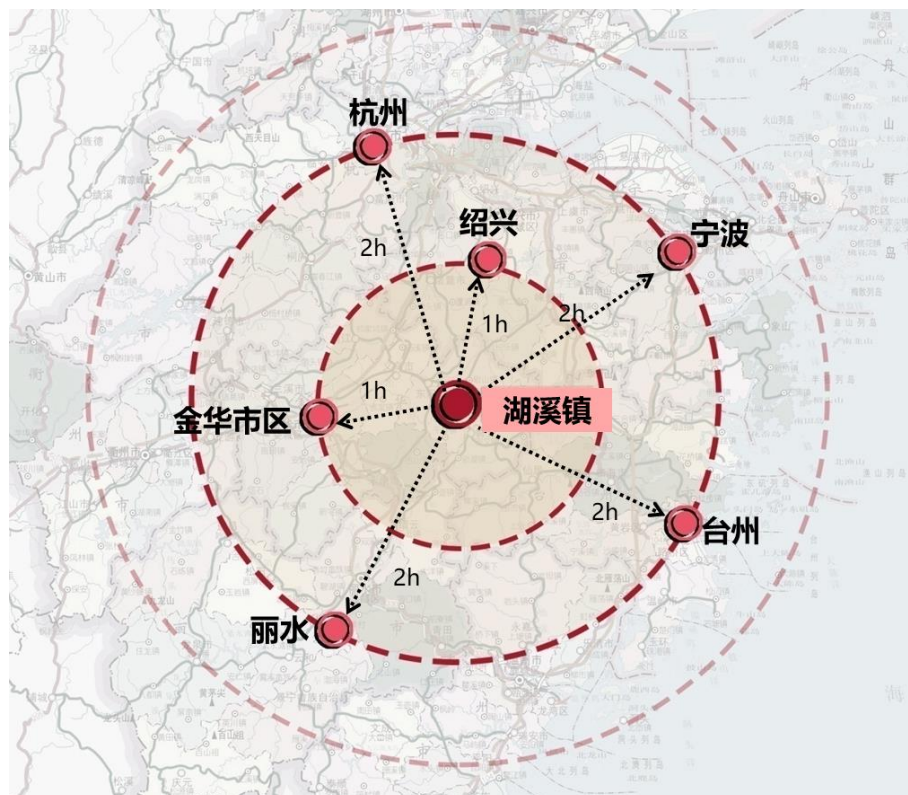
- 01 区位图
- 02 规划衔接图
- 03 用地规划图
- 04 道路交通规划图
- 05 给水规划图
- 06 排水规划图
- 07 电力电信规划图
- 08 五线控制图
- 09 分图则
- 10 建筑试排图

# 东阳市湖溪镇里歌线以东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



湖溪镇在东阳市的区位



湖溪镇2小时交通圈分析



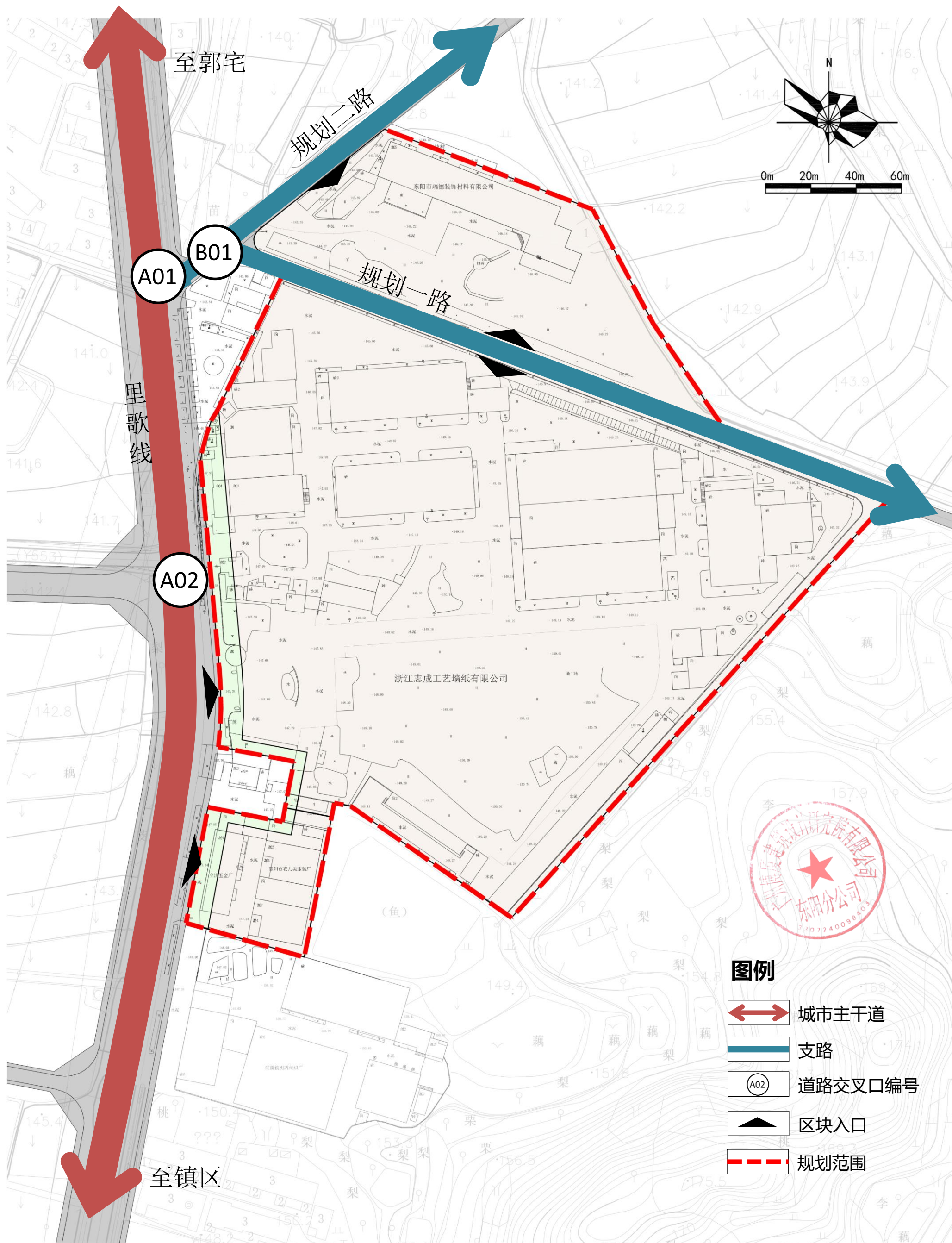
地块在湖溪镇的区位





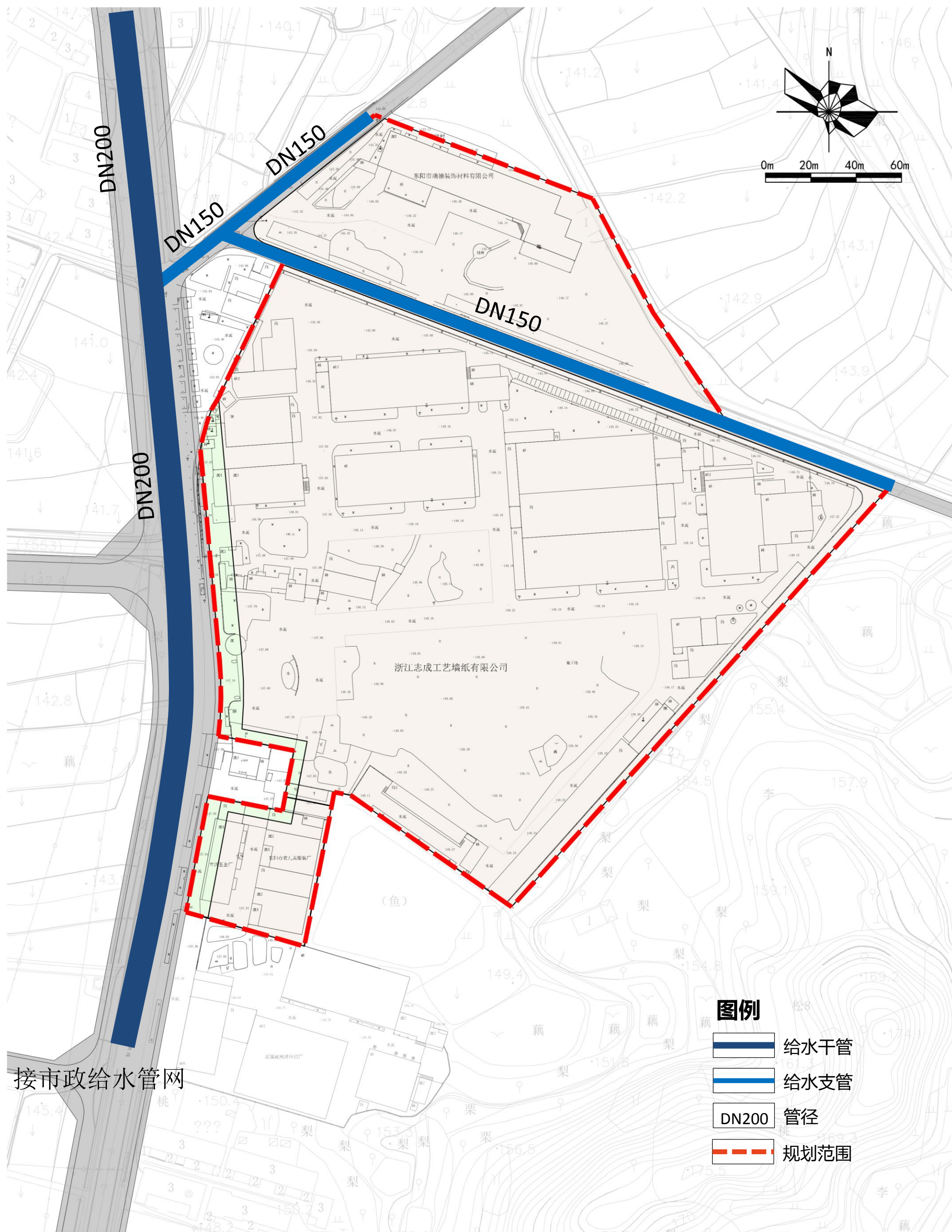
# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



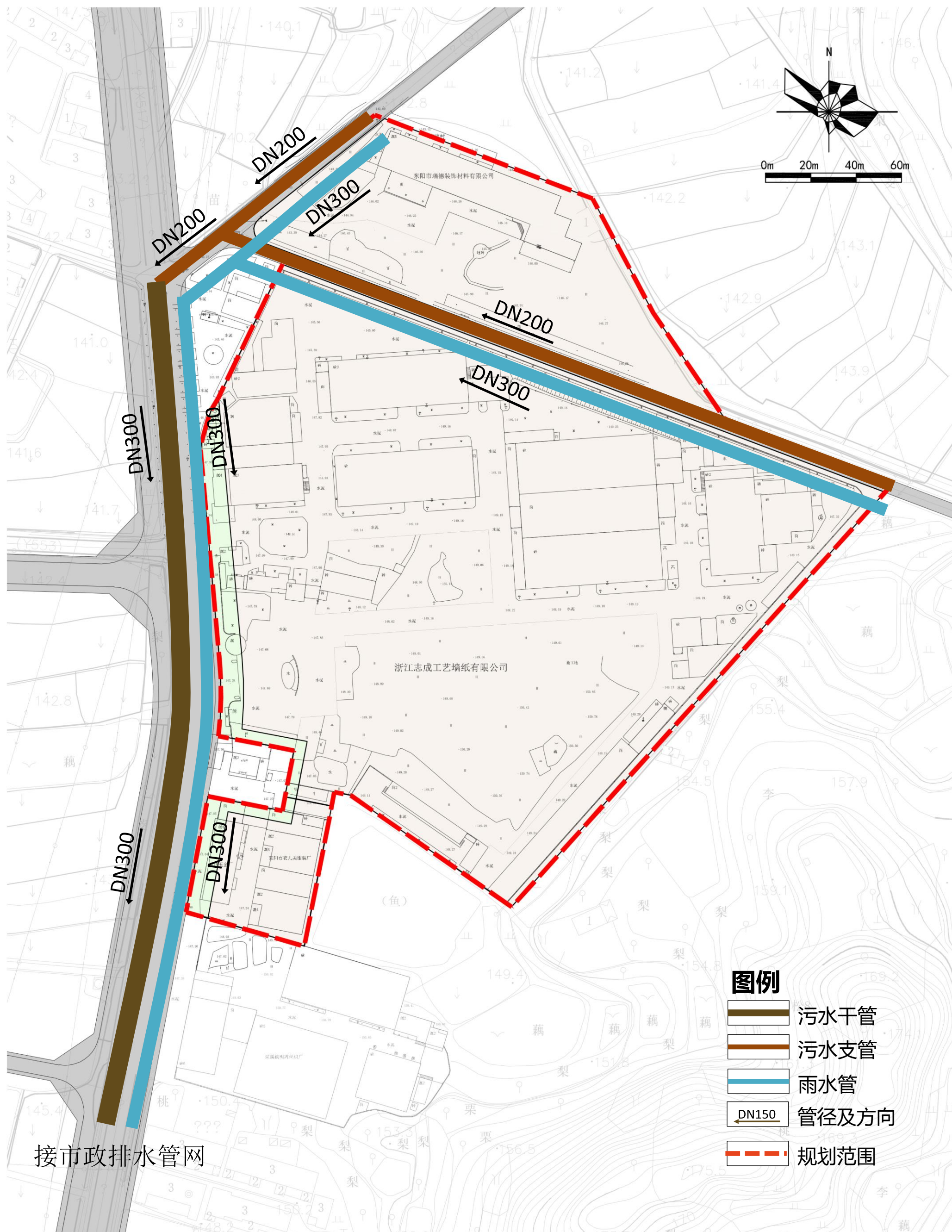
# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



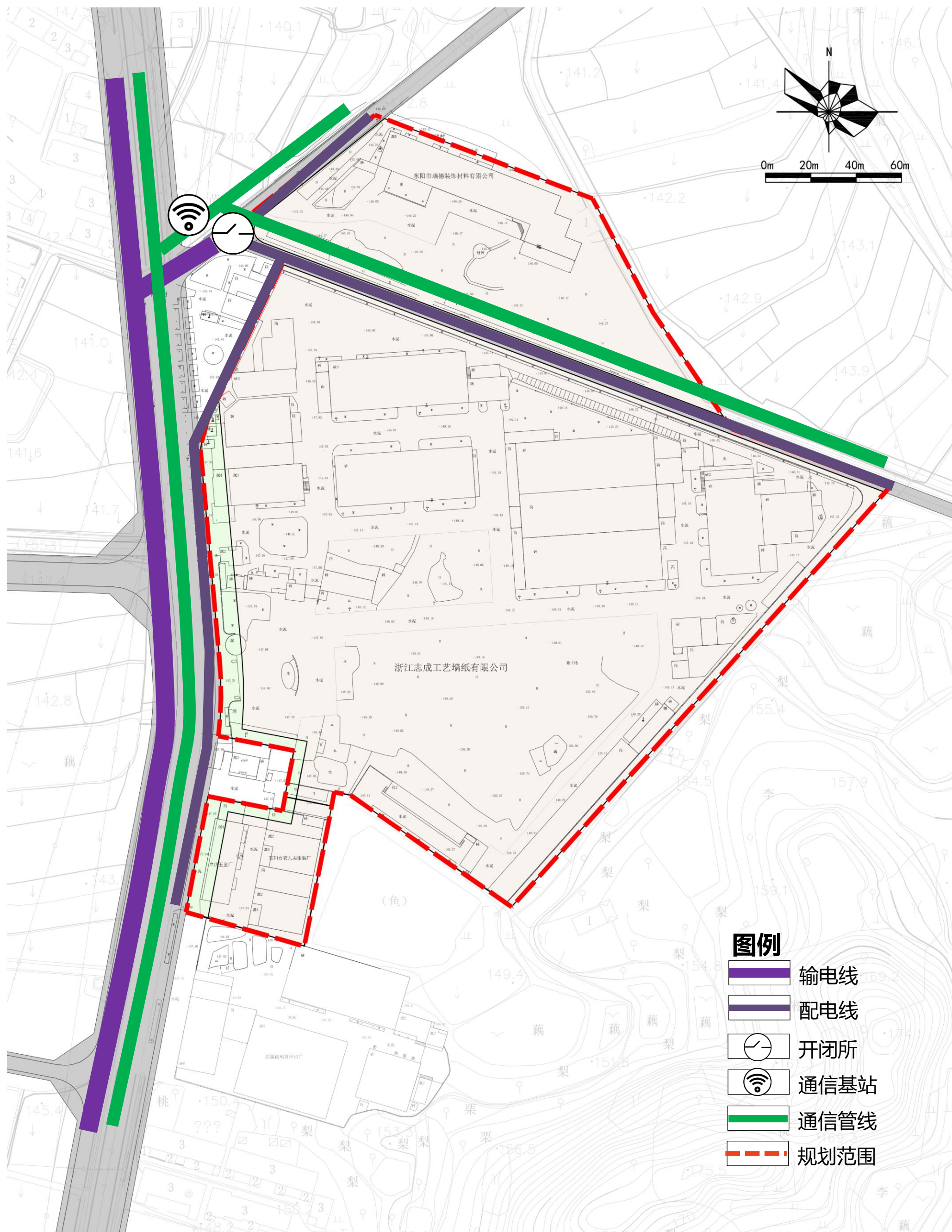
# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKUI KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

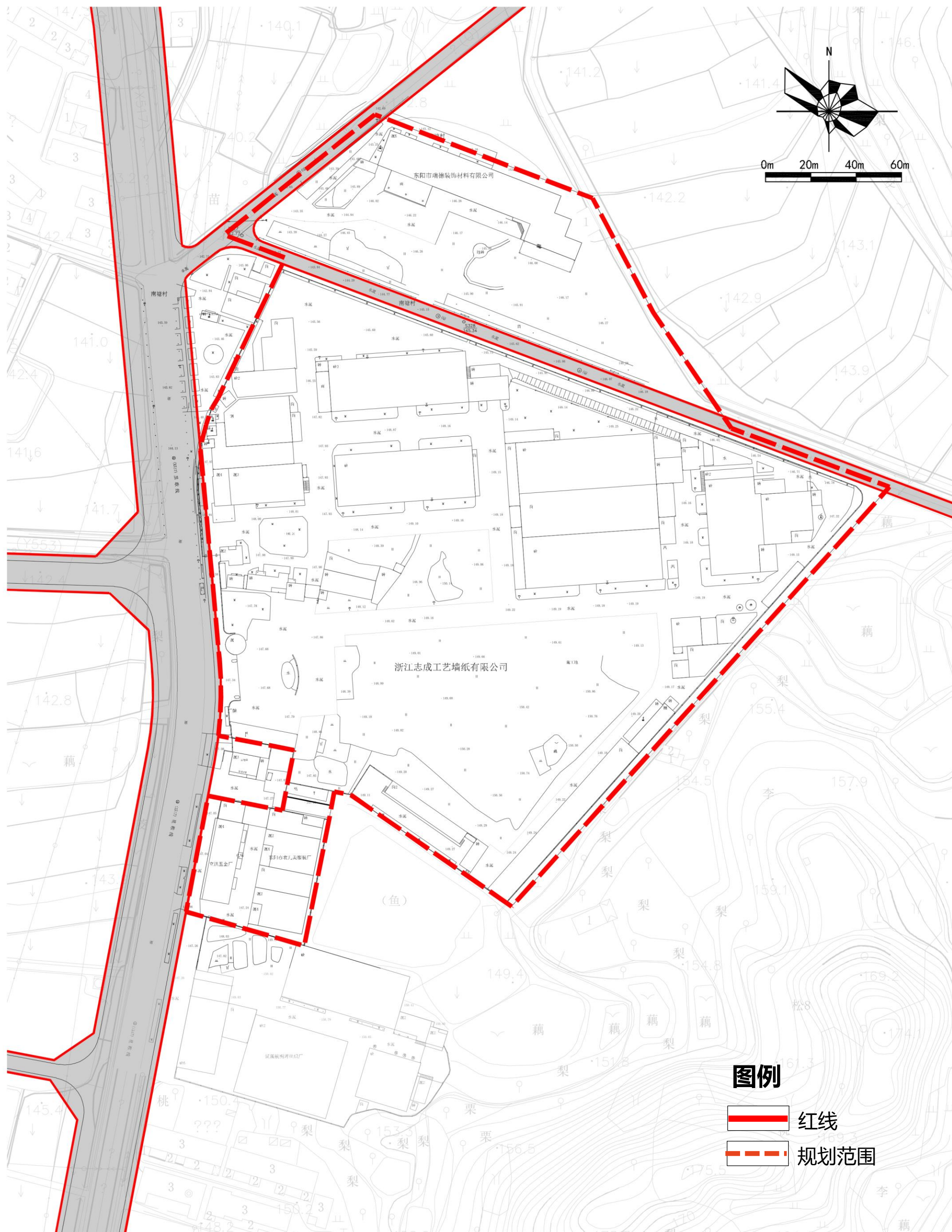
DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



- 图例**
- 输电线
  - 配电线
  - 开闭所
  - 通信基站
  - 通信管线
  - 规划范围

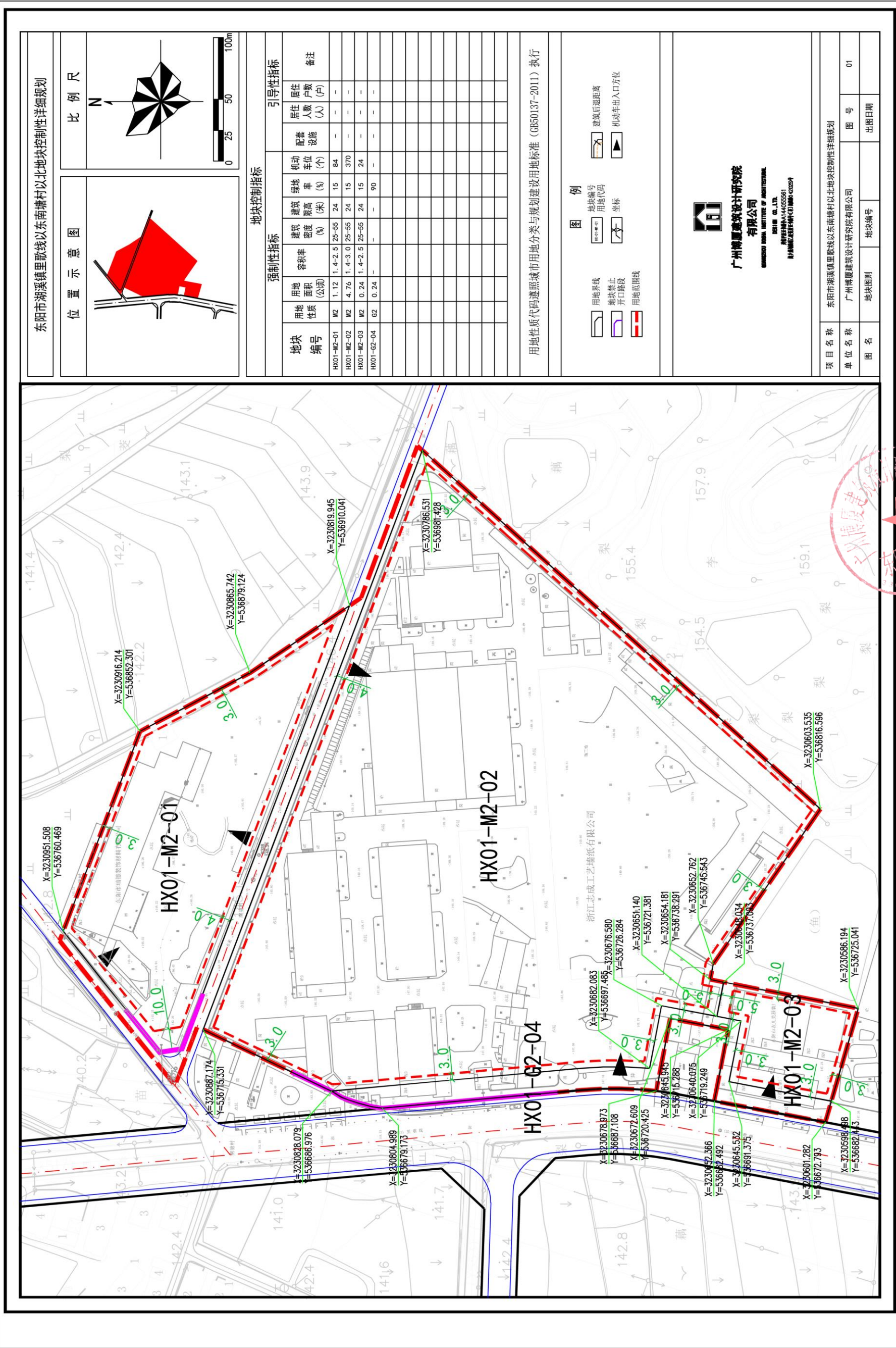
# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



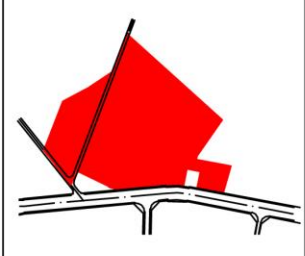
# 东阳市湖溪镇里歌线以东塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA

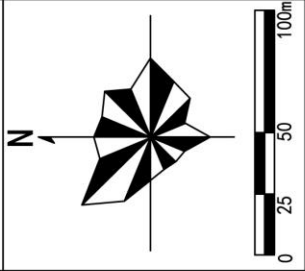


东阳市湖溪镇里歌线以东塘村以北地块控制性详细规划

位置示意图



比例尺



地块控制指标

地块编号	强制性指标						引导性指标			
	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	机动车车位 (个)	配套设施	居住人数 (人)	居住户数 (户)
HX01-M2-01	M2	1.12	1.4-2.5	25-55	24	15	84	-	-	-
HX01-M2-02	M2	4.76	1.4-3.0	25-55	24	15	370	-	-	-
HX01-M2-03	M2	0.24	1.4-2.5	25-55	24	15	24	-	-	-
HX01-G2-04	G2	0.24	-	-	-	90	-	-	-	-

用地性质代码遵照城市用地分类与规划建设用地标准 (GB50137-2011) 执行

图例

- 用地界线
- 地块禁止开口拆除
- 用地范围线
- 地块编号
- 用地代码
- 坐标
- 建筑后退距离
- 机动车出入口方位

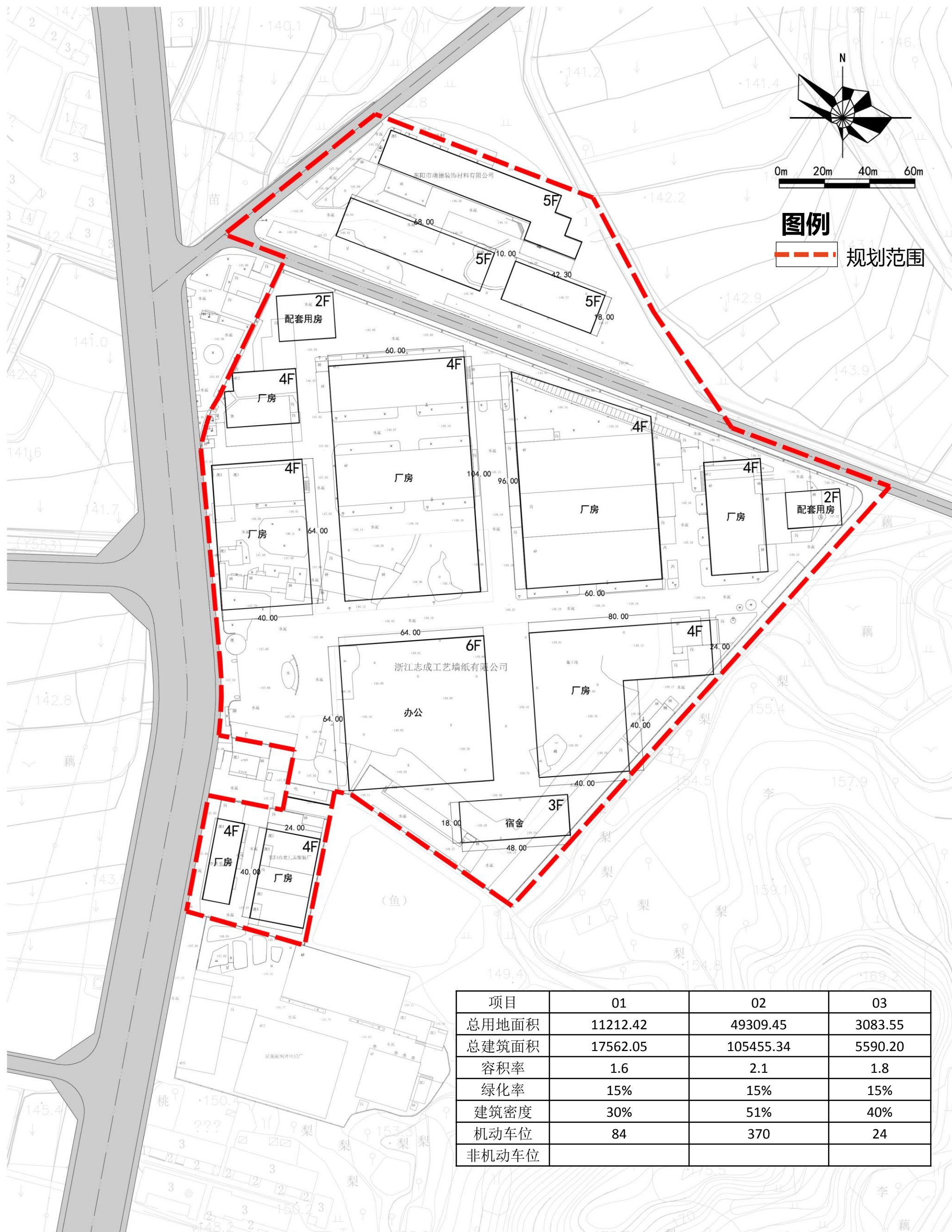


广州博厦建筑设计研究院有限公司  
GUANGZHOU BOXIA ARCHITECTURE DESIGN RESEARCH INSTITUTE CO., LTD.  
地址: 浙江省金华市东阳市湖溪镇里歌线以东塘村以北地块控制性详细规划

项目名称	东阳市湖溪镇里歌线以东塘村以北地块控制性详细规划		
单位名称	广州博厦建筑设计研究院有限公司	图号	01
图名	地块图则	地块编号	
		出版日期	

# 东阳市湖溪镇里歌线以东东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA



项目	01	02	03
总用地面积	11212.42	49309.45	3083.55
总建筑面积	17562.05	105455.34	5590.20
容积率	1.6	2.1	1.8
绿化率	15%	15%	15%
建筑密度	30%	51%	40%
机动车位	84	370	24
非机动车位			

# 东阳市湖溪镇里歌线以东南塘村以北地块控制性详细规划

DONGYANGSHI HUXIZHEN LIGEXIANYIDONG NANTANGCUNYIBEI DIKuai KONGZHIXIANGXIANGXIGUIHUA

## 地块控制指标

强制性指标								引导性指标			
地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	机动车位(个)	配套设施	居住人数(人)	居住户数(户)	备注
HX01-M2-01	M2	1.12	1.4-2.5	25-55	24	15	84	-	-	-	
HX01-M2-02	M2	4.76	1.4-3.0	25-55	24	15	370	-	-	-	
HX01-M2-03	M2	0.24	1.4-2.5	25-55	24	15	24	-	-	-	
HX01-G2-04	G2	0.24	-	-	-	90	-	-	-	-	

