

# 郎溪县新发镇官庄片区局部地块 国土空间详细规划

国起城市规划（上海）有限公司

2024年10月

# 资质页



项目名称	郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划		
委托单位	郎溪县新发镇人民政府		
编制单位	国起城市规划（上海）有限公司		
资质编号	沪自资规乙字 22310035/土地机构乙级沪第94号		
技术总负责	杨镜仟	高级工程师、注册规划师	
执行负责人	黄丽雯	注册规划师	
项目校对	彭青	高级工程师	
项目审核人	朱洪松	工程师	
项目组成员	刘蔚	高级工程师、注册规划师	
	钱燕	工程师、注册规划师	
	付有	工程师	
	朱洪松	工程师	等

提交时间2024年10月

## 《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》

### 专家审查意见

2024年10月06日上午，郎溪县新发镇人民政府组织召开了《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》（以下称“控规”）专家评审会。新发镇政府等相关单位及职能部门的人员参加了会议，会议组成了以高级工程师、注册城乡规划师叶建伟为组长的专家组（名单附后）。与会人员听取了编制单位国起城市规划（上海）有限公司关于“控规”基本内容的汇报，审阅了相关图件，经认真评议，专家组形成以下意见：

一、“控规”技术路线清晰，规划内容较全面，原则予以通过。

二、为使规划更加科学合理，与会专家提出以下意见和建议：

1.加强现状调研分析，进一步优化用地布局。

2.图名由控制性详细规划更新为国土空间详细规划

3.《郎溪县控制性详细规划通则》更新至《郎溪县控制性详细规划通则(2024年修订版)》，按照《郎溪县控制性详细规划通则(2024年修订版)》及相关规范标准，进一步对规划地块容积率、绿地率和建筑高度等规划指标合理赋值，规范控制性指标表达，完善引导性指标表述。

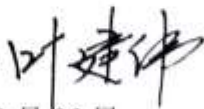
3.与镇部门对接关于新民路控制宽度问题，上位规划中新民路宽度为36米。

4.用地退界建议保持一致。提升新民路沿线整体形象。

5.完善文本图件表达。

与会人员的其他意见和建议，请规划编制单位在修改完善时一并考虑。

专家组长：



2024年10月06日

## 《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》专家评审意见回复：

**意见一：1.加强现状调研分析，进一步优化用地布局。**

回复：意见采纳。按照意见要求落实修改。

**意见二：图名由控制性详细规划更新为国土空间详细规划。**

回复：意见采纳。按照意见要求落实修改。

**意见三：《郎溪县控制性详细规划通则》更新至《郎溪县控制性详细规划通则(2024年修订版)》，按照《郎溪县控制性详细规划通则(2024年修订版)》及相关规范标准，进一步对规划地块容积率、绿地率和建筑高度等规划指标合理赋值，规范控制性指标表达，完善引导性指标表述**

回复：意见采纳。按照意见要求落实修改。对相关规划指标进行调整。

**意见四：用地退界建议保持一致。提升新民路沿线整体形象。**

回复：意见采纳。按照意见要求落实修改。

**意见五：完善文本图件表达。**

回复：意见采纳。按照意见要求落实修改。

# 主要内容



- 1.1、项目现状分析
- 1.2、上位规划分析
- 1.3、用地性质分析
- 1.4、三区三线套合
- 1.5、指标控制依据
- 1.6、控规方案



# 1.1 项目现状分析

郎溪县新发镇官庄片区局部地块

## 1.1 项目区位

项目位于新发镇官庄片区新民路南侧，规划面积为8.44公顷。

### ■ 现状用地：

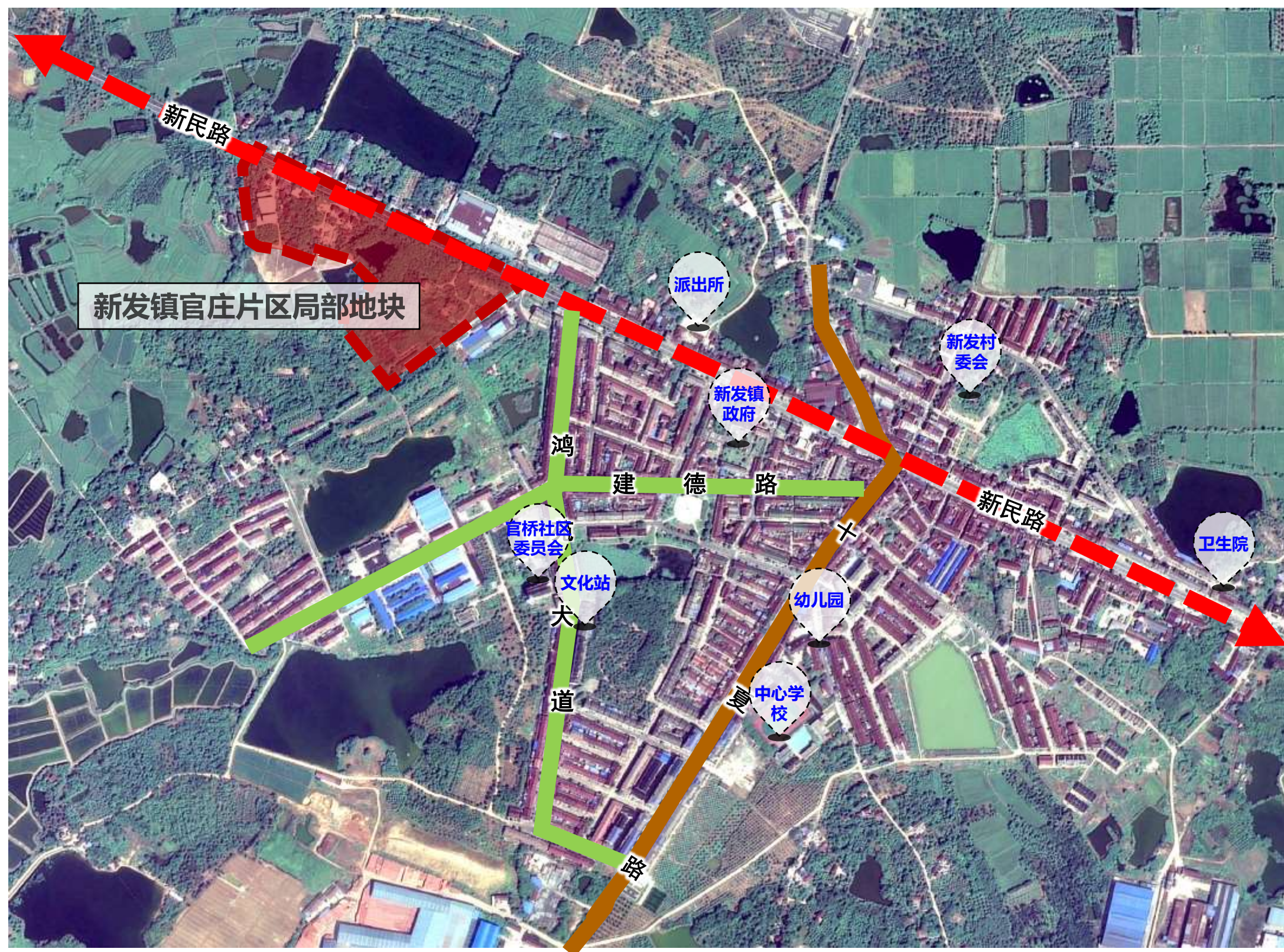
项目规划主要为新发镇西侧的工业用地、城镇住宅用地和城镇村道路用地。

### ■ 现状地形：

地块内部地形较大，地块高差约5m。

### ■ 周边基础设施：

基础设施主要分布于场地东侧，场地位于正去周边为新发镇西部区域。

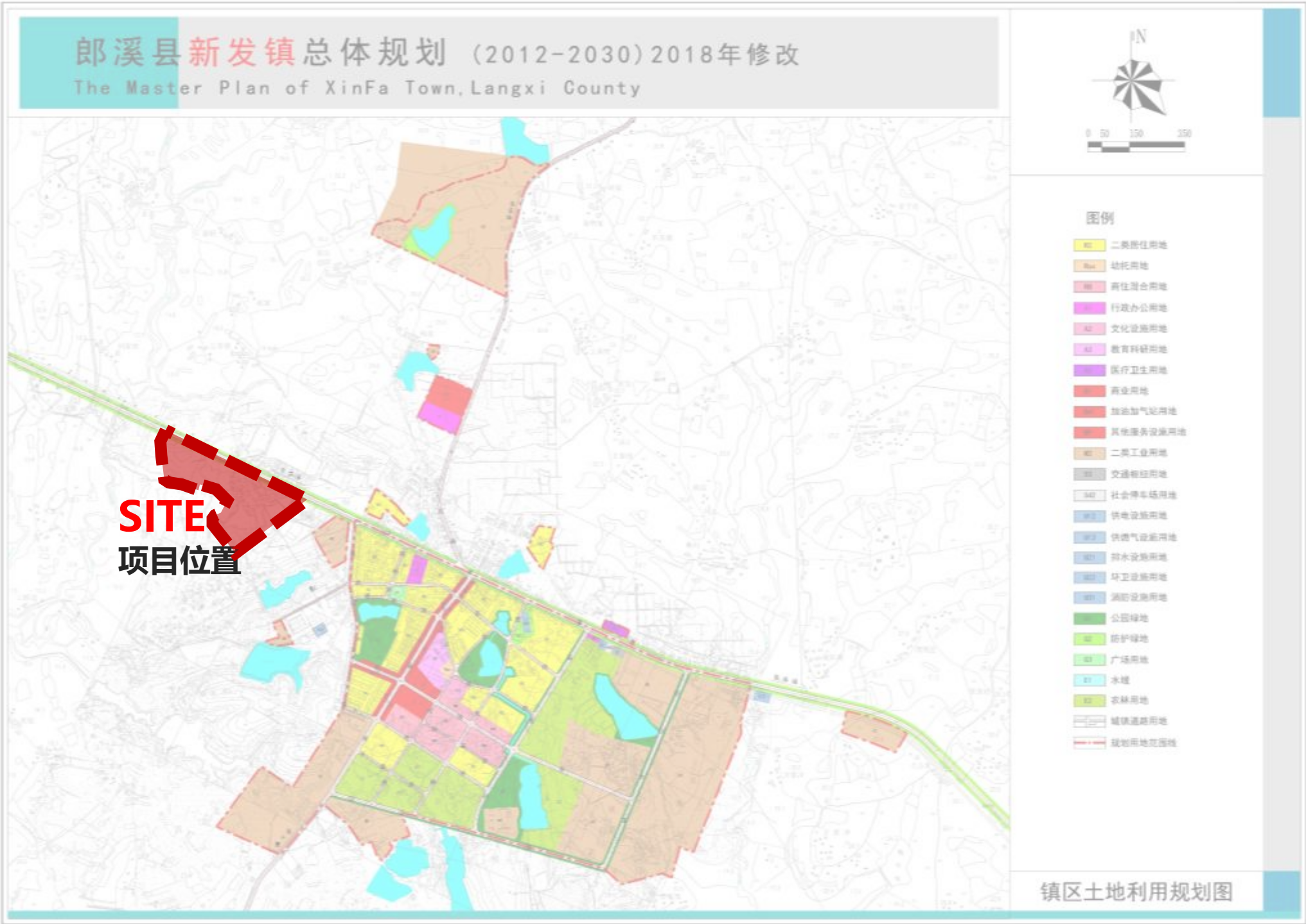




# 1.2上位规划分析

郎溪县新发镇官庄片区局部地块

■ 本次规划项目位于新发镇官庄片区新民路南侧。项目规划总面积约8.44公顷。本次规划不在《新发镇总体规划（2012-2030）区域范围内。



## 郎溪县人民政府办公

郎政办秘〔2019〕194号

郎溪县人民政府办公室关于  
同意《新发镇总体规划（2012-2030）  
2018年修改》的批复

新发镇人民政府：  
《关于批准<新发镇总体规划（2012-2030）2018年修改>的请示》（新政〔2019〕144号）收悉。经县政府研究，现批复如下：  
一、鉴于《新发镇总体规划（2012-2030）2018年修改》于2019年1月13日在县政府信息公开网站进行了公示，2月14日通过专家评审；2月18日通过你镇第十八届人民代表大会第五次会议审议。根据《中华人民共和国城乡规划法》《安徽省城乡规划条例》精神，原则同意《新发镇总体规划（2012-2030）2018年修改》。  
二、你镇要严格按照《新发镇总体规划（2012-2030）修改》进行组织实施，加强规划管理，统筹推进镇域经济社会高质量发展。



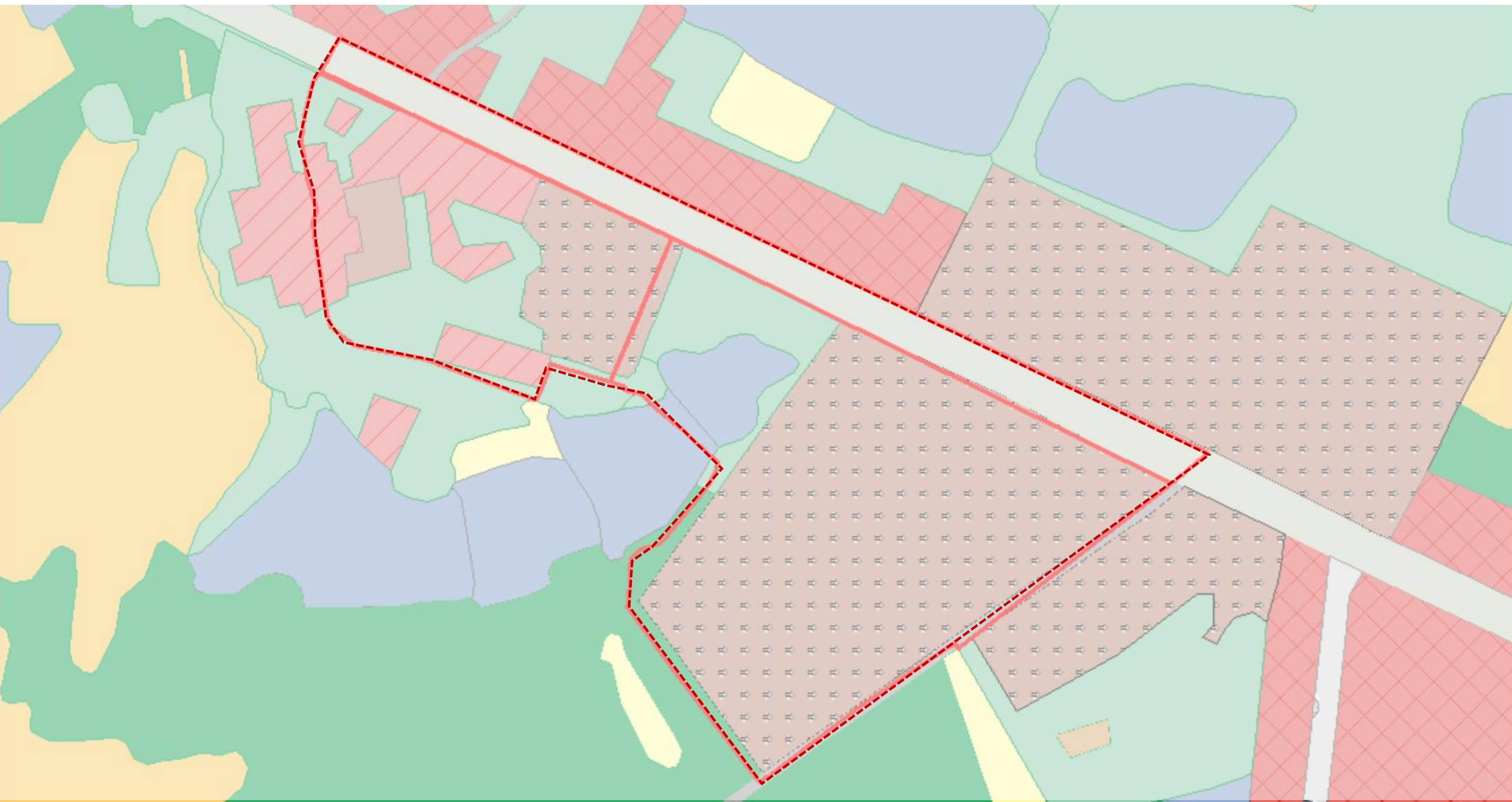
抄送：县自然资源和规划局。



# 1.3 用地性质分析

郎溪县新发镇官庄片区局部地块

- 通过对《第三次全国国土调查》分析可知，规划范围内用地性质为**工业用地**、**其他林地**、**坑塘水面**、**农村宅基地**、**物流仓储用地**等。

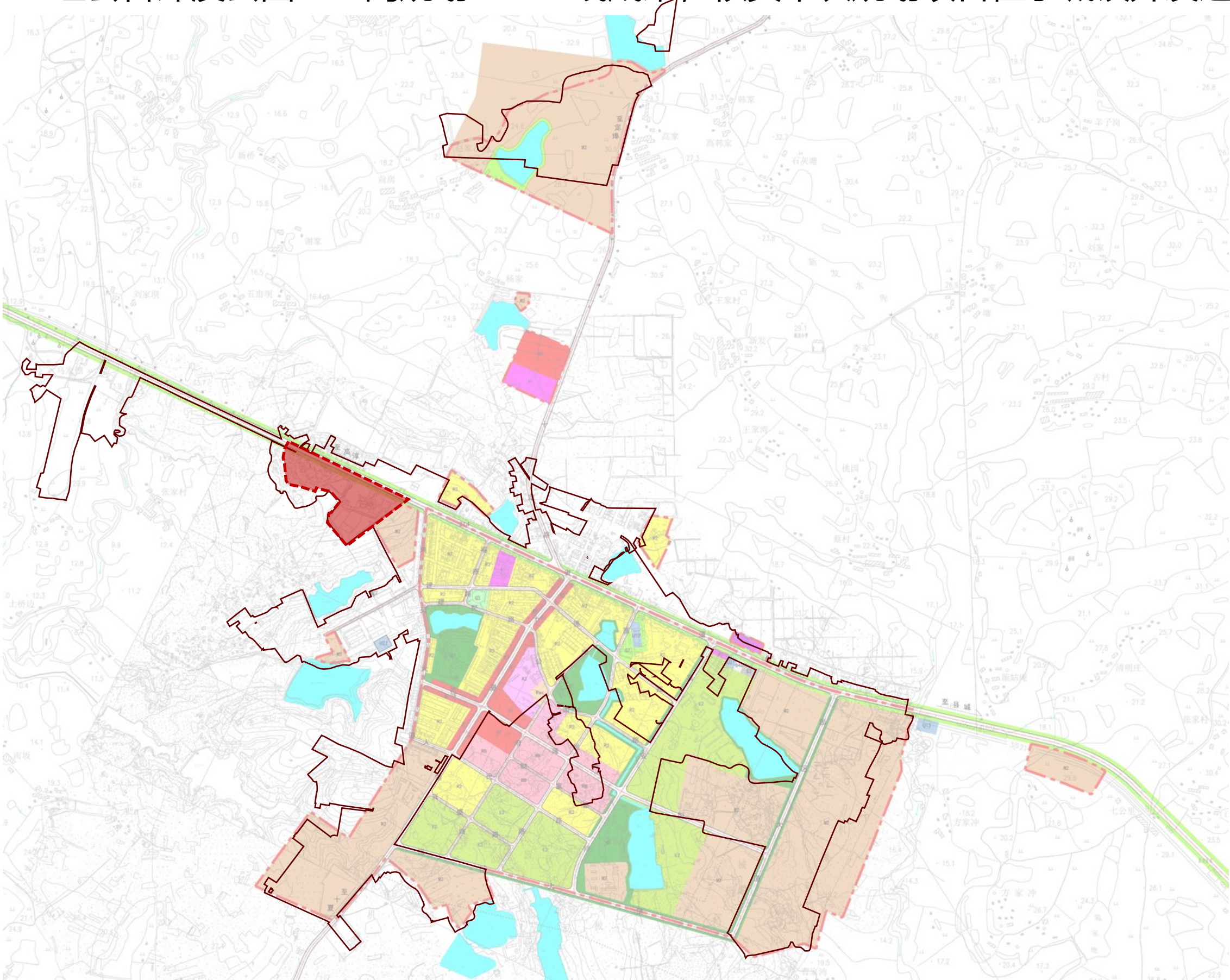




# 1.4 三区三线套合

郎溪县新发镇官庄片区局部地块

■ 经套合郎溪县国土空间规划三区三线成果，核实本次规划项目位于城镇开发边界内，符合相关规定。



图例



项目地块



城镇开发边界



# 1.5 指标控制依据

## 指标控制依据

• 《城市居住区规划设计标准》

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值(%)	绿地率最小值(%)	住宅建筑高度控制最大值(m)	人均住宅用地面积最大值(m²/人)
Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	低层（1层~3层）	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层Ⅰ类（4层~6层）	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层Ⅱ类（7层~9层）	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层Ⅰ类（10层~18层）	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层Ⅱ类（19层~26层）	2.9~3.1	22	35	80	12



• 郎溪县控制性详细规划通则（2024年修订版）

3.1.2 新建居住用地容积率一般不小于 1.0，不大于 1.8，以 1.2 至 1.6 为宜，建筑密度不宜超过 30%；远郊区新建居住用地容积率可小于 1.0。新建居住用地相关指标应同时符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定。↵

3.1.3 省级及以上开发区工业用地容积率不得小于 1.2，建筑系数不得小于 45%，基于环保、安全、消防等要求和使用特殊工艺的工业项目，根据实际情况由相关主管部门组织认定后可酌情调整控制指标；仓储用地参考工业用地标准执行。↵

5.2.1 拟建项目建筑退让用地边界不宜小于 4 米，退让距离小于消防间距时，

表5-1 建筑退让道路距离指标表↵

建筑高度↵	12m<L≤20m↵	20m<L≤40m↵	(40m<L) ↵
h≤24 米↵	5m↵	8m↵	10m↵
24<h≤60 米↵	8m↵	10m↵	15m↵
60<h≤100 米↵	10m↵	15m↵	20m↵
h>100 米↵	15m↵	20m↵	25m↵

注：① “H” 为建筑高度，“L” 道路规划红线宽度。↵

▪ 6.2 绿地率↵

6.2.1 居住用地：新建居住小区绿地率不小于 30%；新建低层高密度居住小区和旧区改建（城市更新）项目绿地率不小于 25%。↵

6.2.2 公共管理与公共服务用地：机关团体、文化等项目绿地率不宜小于 30%，新建教育、医院、疗休养院所等项目绿地率不宜小于 35%。须配建体育或训练等场地的项目可酌情降低。↵

6.2.3 科研、工业、仓储用地：科研项目绿地率不得高于 25%，工业、仓储项目绿地率不得高于 15%，工业、仓储项目基于环保、安全、消防等要求和使用特殊工艺的，根据实际情况由相关主管部门组织认定后可酌情调整控制指标。↵



# 1.6 控规方案

郎溪县新发镇官庄片区局部地块

■ 开发用地管控

用地编号	XF03-01-001	XF03-01-002	XF03-01-003	XF03-01-004	XF03-01-005
用地性质	0701	1001	1207	1402	1402
性质名称	城镇住宅用地	工业用地	城镇村道路用地	防护绿地	防护绿地
容积率	1.0≤容积率≤1.4	容积率≥1.2	——	——	——
建筑密度	≤30%	≥45%	——	——	——
绿地率	≥30%	≤15%	——	——	——
用地面积（m²）	22060.2	47044.1	12113.1	1334.4	1887.8
出入口	N	N	——	——	——
建筑高度（M）	≤27	——	——	——	——







附件



专家审查意见

《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》  
专家审查意见

2024 年 10 月 06 日上午，郎溪县新发镇人民政府组织召开了《郎溪县新发镇官庄片区局部地块国土空间详细规划》（以下称“控规”）专家评审会。新发镇政府等相关单位及职能部门的人员参加了会议，会议组成了以高级工程师、注册城乡规划师叶建伟为组长的专家组（名单附后）。与会人员听取了编制单位国起城市规划（上海）有限公司关于“控规”基本内容的汇报，审阅了相关图件，经认真评议，专家组形成以下意见：

一、“控规”技术路线清晰，规划内容较全面，原则予以通过。

二、为使规划更加科学合理，与会专家提出以下意见和建议：

1. 加强现状调研分析，进一步优化用地布局。

2. 图名由控制性详细规划更新为国土空间详细规划

3. 《郎溪县控制性详细规划通则》更新至《郎溪县控制性详细规划通则（2024 年修订版）》，按照《郎溪县控制性详细规划通则（2024 年修订版）》及相关规范标准，进一步对规划地块容积率、绿地率和建筑高度等规划指标合理赋值，规范控制性指标表达，完善引导性指标表述。

3. 与镇部门对接关于新民路控制宽度问题，上位规划中新民路宽度为 36 米。

4. 用地退界建议保持一致。提升新民路沿线整体形象。

5. 完善文本图件表达。

与会人员的其他意见和建议，请规划编制单位在修改完善时一并考虑。

专家组组长：叶建伟  
2024 年 10 月 06 日

专家评审会照片及签到表

《郎溪县新发镇官庄片区局部地块 国土空间详细规划》 专家评审会签到表			
2024 年 10 月 06 日			
姓名	职务/职称	联系方式	签字
朱正	新发镇规划所所长	1775804916	朱正
叶建伟	国起城市规划（上海）有限公司 注册城乡规划师	15200776487	叶建伟
李峰	注册规划师	13818273001	李峰
张天宇	规划师	19242090932	张天宇
汤艳	规划师	15921370437	汤艳
付有	国起城市规划（上海）有限公司	13816629029	付有

