富春江-新安江风景名胜区

大慈岩——新叶景区详细规划（2022-2025 年）

规划文本

规划图纸

组织编制单位： 建德市人民政府

规划编制单位：浙江省城乡规划设计研究院

二〇二三年十二月

目录

第一章. 规划总则 1

第 1 条. 规划目的 1

第 2 条. 规划依据 1

第 3 条. 规划范围与面积 2

第 4 条. 规划目标 3

第 5 条. 景区性质与资源特色 3

第 6 条. 规划期限 4

第 7 条. 总体规划结构 4

第二章. 保护规划 5

第 8 条. 资源分级保护 5

第 9 条. 资源分类保护 7

第 10 条. 生态环境保护规划 14

第三章. 游赏规划 15

第 11 条. 游人容量与发展规模预测 15

第 12 条. 特色景观与展示 15

第 13 条. 景区规划 17

第四章. 设施规划 21

第 14 条. 道路交通规划 21

第 15 条. 游览设施规划 24

第 16 条. 基础工程规划 28

第 17 条. 环卫设施规划 32

第 18 条. 综合防灾规划 34

第五章. 居民点调控规划 36

第 19 条. 调控类型 36

第 20 条. 调控措施 36

第 21 条. 建设管控要求 37

第六章. 相关规划协调 38

第 22 条. 土地利用规划协调 38
第 23 条. 与国土空间规划的协调 39
第 24 条. 建设控制规划 40
第七章. 建筑布局 53
第 25 条. 建筑布局规划 53
第八章. 规划期内实施内容 55
第 26 条. 规划期内实施重点 55
第 27 条. 规划期内建设内容 55

图纸目录

0-1 区位分析图
0-2 风景资源评价图
0-3 综合现状图
0-4 现状用地图（基于风景名胜区用地分类标准）
0-5 现状用地图（基于三调）
0-6 三区三线对接图
1-1 规划结构图
1-2 规划总图
2-1 保护培育规划图
3-1 风景游赏规划图
4-1 道路交通规划图
4-2 游览设施规划图
4-3 给排水规划图
4-4 电力电信规划图
5-1 居民点协调规划图
6-1 土地利用规划图
6-2 地块编码图
7-1 遥感卫星图
8-1 规划期内重点建设项目

第一章. 规划总则

第1条. 规划目的

为了加强大慈岩——新叶景区的严格保护和永续利用，深化落实《富春江——新安江风景名胜区总体规划（2011-2025 年）》（以下简称“总体规划”）的科学指导，统筹协调大慈岩——新叶景区的资源保护、规划管理、旅游发展等，科学划定各类功能空间，根据国务院《风景名胜区条例》《浙江省风景名胜区条例》等相关法律法规的和规范的规定，特修编本规划。

第2条. 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）

《风景名胜区条例》（2016 年修订）

《中华人民共和国森林法》（2009 年修订）

《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）

《中华人民共和国文物保护法》（2013 年修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

《国家级风景名胜区规划编制审批办法》（2015 年）

中华人民共和国国家标准(GB/T 50298-2018)《风景名胜区总体规划标准》

中华人民共和国国家标准(GB/T 51294-2018)《风景名胜区详细规划标准》

国发（1982）136 号《国务院批转城乡建设环境保护部等部门关于审定第一批国家重点风景名胜区的请示的通知》

国务院办公厅国办发（1995）23 号《关于加强风景名胜区保护管理工作的通知》

国务院（国发[2002]13 号）《关于加强城乡规划监督管理的通知》

建设部、中央机构编制委员会办公室、国家发展计划委员会、财政部、监察部国土资源部、文化部、国家旅游局、国家文物局（建规[2002]204 号）“关于贯彻落实《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》的通知”

住房和城乡建设部《关于印发国家级风景名胜区总体规划大纲和编制要求的通知》（建城[2015]93 号）

浙江省人民政府（浙政发[2010]73 号）《关于进一步加强风景名胜区工作的意见》

《浙江省风景名胜区条例》（2014 年修订）

《浙江省文物保护法实施条例》（2013 年修订）

《富春江——新安江风景名胜区总体规划（2011-2025 年）》

《建德市国土空间总体规划》（在编）

《浙江省人民政府办公厅关于加强生态保护红线监管的实施意见》（浙政办发〔2022〕70 号）

第3条. 规划范围与面积

本次规划落实总体规划对于景区范围、核心景区范围、外围保护地带范围的划定，并以明确的地标物为依据细化。

景区范围：西至大慈岩周地山以西山麓，北沿红岩以北山麓至赤姑坪村北，再沿玉华山北山麓至解放水库坝口，东至建德行政区划边界，南沿三石田村北、《李村村乡土建筑保护规划》中划定的风貌协调区外边缘线，至 330 国道。总面积 17.33 平方千米。

核心景区范围：包括大慈岩、新叶、李村、上吴方村四部分。大慈岩部分南至现状索道下站北侧，北部包括了大慈岩及前方山坞两侧山脊线围合的区域。新叶部分南至西山祠堂，西、北、东以村道和村边河道为界。李村部分东侧以一本堂、鱼花塘、东底塘、后新塘以及日新堂东侧道路为界，东北侧以村北界路为界，北至上李花厅遗址北侧道路，西侧北段以村西环村公路和花厅塘南侧道路为界，西侧中段以嘉会堂、承启堂遗址及萃芳堂西侧道路为界，西侧南段以枣园塘东侧道路为界，南至杨柳塘南侧道路及一本堂前檀新公路。上吴方村部分东侧沿现檀新公路西侧边缘，南至仪凤堂南侧道路及村南自建路，西至怡顺堂遗址西侧道路、吴塘西缘、仙坛岗以及水阁尖水口，北至余庆堂基址东北两侧道路、村面粉厂北沿及敦福堂、尚友堂遗址北沿。总面积 1.23 平方千米。

外围保护地带范围：风景区范围以外 500-2000 米，东至建德行政区划边界，总面积约 34.76 平方千米。

第4条. 规划目标

1. 总目标

整合大慈岩与新叶两区域的游赏体系，凸显景区“翠屏峭壁嵌奇寺、古韵民居现古风”的风景资源特色，维护现有“苍山环抱、静水蜿蜒”山水特色格局，打造山水风景宜人、人文自然和谐并存，旅游体验活动内容丰富的具有国家级品质的山水人文景区。

2. 分目标

区域统筹目标——统筹衔接大慈岩与新叶村，协调整体风貌与游赏链接，综合形成生态共保、功能互补、游赏互联的整体态势。

资源保护目标——严格保护大慈岩佛教建筑和山林区域风景资源的原真性、完整性和可持续性，充分发挥景区文化引领。充分挖掘大慈岩佛教文化主题与新叶古村历史营建特色，丰富展示和利用方式。保护古村落山水格局。加强对古树名木、文物古迹的保护和管理。

游赏利用目标——通过对风景资源的保护、提升、挖掘和整理，凸显融汇审美与生态、文化与科研价值于一体的风景地域特色。完善与其功能相适应的，具有特色的游览体系和服务设施。防止无序开发。展示自然和人文遗产，提供游憩风景胜地，促进人与自然的共生共荣和协调发展。促进旅游发展，带动地方经济。

社区发展目标——景中村建设景点化，引导居民发展与景区人文特点相契合的第三产业和相关特色产业；景区内不得扩建与景区无关的企事业单位。

第5条. 景区性质与资源特色

1. 景区性质

大慈岩——新叶景区是以奇峰名寺、民居宗祠为主要特色的，具有山水观光、

文化体验等功能的人文揽胜型景区。

2. 资源特色

景区风景资源丰富而集中，古建筑的文化底蕴丰厚——展现传统宗族制度的古民居、凌空奇险的浙西佛教胜地。总体呈现“翠屏峭壁嵌奇寺、古韵民居现古风”的资源特色，是不可多得的山水人文汇聚之地。

规划范围内 3 个景源，其中一级景源 2 个，三级景源 1 个。

第6条. 规划期限

规划期限为 2022-2025 年（与总体规划一致）。

第7条. 总体规划结构

规划形成一带二景群的总体规划结构。

一带——田园绿道风光带，串联大慈岩—李村—新叶村。

二景群——大慈岩景群、新叶—李村景群

大慈岩景群：包含地藏王庙、天然立佛等景点，以展现秀丽山水和佛教文化为主，游赏活动以山水观光、文化展示、休闲漫步为主要特色。

新叶-李村景群：包含李村、新叶村等景点，以展示新叶、李村等古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。

第二章. 保护规划

第8条. 资源分级保护

1. 一级保护区（核心景区）

（1）保护范围

一级保护区即核心景区。核心景区范围在总体规划的基础上进行精确定位，包括大慈岩、新叶、李村、上吴方村四部分。大慈岩部分南至现状索道下站北侧，北部包括了大慈岩及前方山坞两侧山脊线围合的区域。新叶部分南至西山祠堂，西、北、东以村道和村边河道为界。李村部分东侧以一本堂、鱼花塘、东底塘、后新塘以及日新堂东侧道路为界，东北侧以村北界路为界，北至上李花厅遗址北侧道路，西侧北段以村西环村公路和花厅塘南侧道路为界，西侧中段以嘉会堂、承启堂遗址及萃芳堂西侧道路为界，西侧南段以枣园塘东侧道路为界，南至杨柳塘南侧道路及一本堂前檀新公路。上吴方村部分东侧沿现檀新公路西侧边缘，南至仪凤堂南侧道路及村南自建路，西至怡顺堂遗址西侧道路、吴塘西缘、仙坛岗以及水阁尖水口，北至余庆堂基址东北两侧道路、村面粉厂北沿及敦福堂、尚友堂遗址北沿。总面积 1.23 平方千米。

（2）保护要求

区内应制定严格的保护措施和管理措施，保持原生自然山体、水体、植被、特色植物等资源的完整性，严格禁止与资源保护无关的各种工程建设，严格限制建设各类建筑物、构筑物。对核心景区内的不符合规划、未经批准以及与核心景区资源保护无关的各项建筑物、构筑物，都应当限期搬迁、拆除。

保护大慈岩一带连接成片的风景山林，除满足核心景区相关法规的保护要求外，区内可以安置必需的步行游览道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排旅宿床位。

核心景区内的大慈岩景点保护在维护自然景点原有风光形态的基础上，支撑

景点风貌的水系的山林环境也应严格保护。对于在满足保护要求基础上开展的适当游赏活动必须的设施，应符合规划要求，按照规定程序进行报批。

严格控制机动车交通，除必要的生产、生活、维护及安全防护需求，原则上外来车辆不得进入此区。

区内的文保单位新叶村乡土建筑、李村村乡土建筑、大慈岩，应严格按照文物保护的规章条例，明确保护范围和建设控制地带。要落实核心景区的保护责任，风景区管理机构应该是核心景区保护的第一责任人，要按照权责一致的原则层层落实保护责任。

2. 二级保护区

（1）保护范围

在总体规划指导下，将核心景区范围周边游览区域、农田、山林、村庄老区划入二级保护区。总面积 15.31 平方千米。二级保护区范围内成为开展游览活动的辅助区域，适当分担核心景区压力。

（2）保护要求

严格保护大青岩、玉华山、道峰山风景资源的真实性和完整性，保护现有山水格局，二级保护区内以开展游览活动为主，可以安排少量服务设施和旅宿床位，但必须限制与风景游览无关的建设。

3. 三级保护区

（1）保护范围

一、二级保护区以外的风景名胜区用地及村庄新增安置用地为三级保护区。总面积 0.79 平方千米。

（2）保护要求

针对新叶村、李村位于三级保护区内的区域，应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。由于三级保护区内游览服务设施相对集中，应采取措施杜绝污染，用地控制应严格按照本规划要求执行，功能设施尽量结合景区景点建设和游览活动需要进行设计，做到景服合一，并控制规模和风貌。

4. 外围保护地带

根据总体规划要求，按照风景区范围以外 500-2000 米落定，东至建德行政区划边界，总面积约 34.76 平方千米。外围保护地带应严禁破坏大青岩、玉华山一带山体、植被和动物栖息环境，城乡建设景观应与风景环境协调，消除干扰或破坏风景区资源环境的因素。

禁止开展污染环境的各项建设，不得建设污染环境的工业生产设施，不得建设工业固体废物、危险废物的集中贮存、处置设施或者场所，不得建设垃圾填埋场。从景观角度考虑，也应杜绝与风景区风貌不协调的建筑物、构筑物的存在，禁止一切对风景区内部格局、交通、视线等造成不良影响的建设活动。

外围保护地带中的大慈岩村、三元村、三石田村，应鼓励发展旅游配套服务业，缓解风景区中的服务接待压力，同时也能带动地方经济发展。

第9条. 资源分类保护

1. 山水格局保护

区内整体景观以自然山水和田园村居风光见长，对山水格局的保护尤为重要。规划主要从开放空间、视线空间两方面提出保护要求：

（1）开放空间保护

以周边山体围合的平原空间总体体现生态、自然、开敞的风景特征。严格保护开敞空间，不得在此区域建设任何突兀的高大建筑物。

控制现有村居规模，符合规划的新增居民点也应控制建筑高度和体量。并采用簇团式村居的形式，严格控制建筑的高度和风貌。严禁违反规划新建聚居点。

（2）视线空间保护

保证新叶和李村与周边山峰之间的视线通廊的通透和开阔，各点间视线廊道区域为视线敏感区域，不得新建影响景观的大型基础设施和建构筑物如高压输电线路、交通桥梁等。

2. 自然水体保护

大慈岩水库是准饮用水源保护区，必须遵守下列规定：（一）新建、扩建水上加油站、油库、制药、造纸、化工等严重污染水体的建设项目，或者改建增加排污量的建设项目；（二）使用毒鱼、炸鱼等方法进行捕捞；（三）排放倾倒工业废渣、城镇垃圾、医疗垃圾和其他废弃物，或者贮存、堆放固体废弃物和其他污染物；（四）使用剧毒和高残留农药，滥用化肥；（五）投肥养鱼；（六）其他可能污染饮用水水体的行为。

此外水系驳岸应以自然式驳岸为主，并结合亲水植物，形成生态驳岸。现状已硬化的驳岸，应创造条件尽量改造为生态驳岸。

香亭湖水库、雉鸡岗水库等水库区域部分严格按照《水库大坝安全管理条例》、《浙江省小型水库运行管理规程（试行）》（2016 年）要求，控制水库管理范围内的开发建设活动，严格水域岸线等水生态空间管控。景区内牛轭曲山塘、明塘后山塘、里岗塘山塘、檀村直坞山塘、牛鹿塘山塘等山塘严格按照《山塘运行管理规程》（DB33/T 2083-2017）要求，山塘管理范围内不得从事堆放物料、爆破、违规建设建筑物等影响工程运行和危害工程安全的行为。雉鸡岗溪、道峰溪、玉华溪、赤姑坪溪、下汪畈溪、明塘后溪等河道严格按照《浙江省河道管理条例》进行管控。

3. 野生动植物保护

具体保护措施有：

（1）对景区内的野生动物和珍惜植物进行科学建档管理，定期观测，禁止针对濒危野生动物的捕猎活动。

（2）保护野生动物，严禁饲养和捕杀。应严格禁止在景区内设置捕猎装置和进行捕猎活动，加大宣传，提高游人和居民的动物保护意识，并结合游览设置观赏动物的观赏点，进行生物科普。

（3）合理的处理景区与农、林的关系。在主要景区边的农田应逐步退耕还林，引导农民发展经济林、果木林，严禁毁林或垦荒造田。

（4）种植、抚育与管理要同时并重。促进林分稳定，有利于永续利用。确保

森林防火、病虫害预报与防治等各项工作的扎实开展。

（5）利用和创造多种类型的植物景观或景点，重视植物的科学意义，组织专题游览环境和活动。

（6）对景区内的山林植被进行保护，整体上以抚育为主，不宜大面积进行林相改造，维护景区内的原生植物种群。

（7）保护古树名木。具体保护措施包括：

建立完善的古树名木档案，明确其位置、树龄、立地条件并且配有照片，定期检查、更新档案资料，实现动态管理。

所有古树名木均需挂牌保护（但不准钉钉子、栓铁丝），游路两侧及游览景点内的古树名木应设防护栏，严禁游人攀爬、划刻、折采、砍伐。

加强古树名木周边的小环境治理，提供良好的生长条件。

加强古树名木的病虫害防治和养护管理，加强防雷、防火工作。对于衰老的古树名木，应在专家的指导下进行古树复壮。

表 2-1 古树名木一览表

树种	拉丁学名	树龄（年）	地址	树高（m）	树胸（地）围（cm）
樟树	Cinnamomum camphora (Linn.) Presl	500	新叶村	18	540
银杏	Ginkgo biloba Linn.	700	大慈岩景区	40	420
冬青	Ilex chinensis Sims	300	大慈岩景区	20	120
小叶栎	Quercus chenii Nakai	300	大慈岩景区	20	280
小叶栎	Quercus chenii Nakai	300	大慈岩景区	18	210
枫香	Liquidambar formosana Hance	300	李村村	24	470
樟树	Cinnamomum camphora (Linn.) Presl	150	大慈岩景区	17	240
小叶栎	Quercus chenii Nakai	150	大慈岩景区	15	150
小叶栎	Quercus chenii Nakai	150	大慈岩景区	18	170
枫香	Liquidambar formosana Hance	200	新叶村委会	20	370

4. 文物古迹保护

景区内的全国重点文物保护单位 1 处——新叶村乡土建筑，省级文物保护单位 2 处——李村村乡土建筑、上吴方村乡土建筑，市级文物保护单位 4 处——大慈岩摩崖石刻、郎官第、越国公祠、绍本堂。应根据《中华人民共和国文物保护法》的有关要求，设立保护范围和建设控制地带，进行有针对性的保护和管理，逐渐将其培育为独具特色的文物景观。

表 2-2 大慈岩——新叶景区各级文物保护单位名录

编号	级别	名称	时代	大类	小类	地址	批次	公布时间	公布文号
3	国保	新叶村乡土建筑	明、清	古建筑	其他古建筑	大慈岩镇新叶村	7	2013/3/5	国发〔2013〕13 号
6	省保	李村乡土建筑	明清—民国	古建筑	其他古建筑	大慈岩镇李村村	6	2011/1/7	浙政发[2011]2 号
7	省保	上吴方村乡土建筑	明清—民国	古建筑	其他古建筑	大慈岩镇上吴方村	6	2011/1/7	浙政发[2011]2 号
21	市保	大慈岩摩崖石刻	元至民国	石窟寺及石刻	摩崖石刻	大慈岩镇大慈岩村大慈岩山	2	1985/10/22	建政（85）211 号
70	市保	郎官第	明末	古建筑	坛庙祠堂	大慈岩镇汪山村汪山自然村村北	6	2010/5/21	建政函[2010]54 号
71	市保	越国公祠	清道光二十六年（1846 年）	古建筑	坛庙祠堂	大慈岩镇汪山村汪山自然村村北	6	2010/5/21	建政函[2010]54 号
87	市保	绍本堂	民国八年（1919 年）	近现代重要史迹及代表性建筑	宗教建筑	大慈岩镇李村村白山后自然村	6	2010/5/21	建政函[2010]54 号

注重对史迹景点相关历史的保护和挖掘，通过展板、解说、多媒体等形式加强介绍。文物和历史建筑应得到有效的保护，必要的地方设立围栏、玻璃墙等防护设施。定期对文化建筑和文物进行安全检查，防止安全事故的发生。应注意对自身和周边山林的防火工作。游人较少的历史遗迹内还应定期清理环境，避免破败荒废景象出现。

1、保护重点

（1）新叶村乡土建筑

根据《中华人民共和国文物保护法》的规定和《国务院关于核定并公布第七批全国重点文物保护单位的通知》，新叶村乡土建筑的文物类型应为古建筑（群）类，其中包括：

根据《新叶村乡土建筑申请第七批全国重点文物保护单位推荐材料》及《国务院关于核定并公布第七批全国重点文物保护单位的通知》，已核定为全国重点文物保护单位“新叶村乡土建筑”文物构成清单的文物建筑物有 60 处，如下：

表 2-3 “新叶村乡土建筑”文物建筑物

玉泉寺	叶贵成民居
抟云塔	叶照德民居
文昌阁	叶峰民居
西山祠堂	叶木荣民居
崇仁堂	叶志明民居
有序堂	居敬轩
旋庆堂	徐文祥民居
荣寿堂	叶照桂民居
门台与南塘	叶肃钦民居
永锡堂	叶柏林民居
存心堂	叶锡寿、叶永钦民居
积庆堂	叶木文民居
竹堂	叶耀廷民居
雍睦堂	叶汝芳、叶永宏民居
双美堂	叶瑞荣、叶毅峰民居
世美堂	叶亚峰、叶先桂民居
大门里	叶剑英民居
是亦居	叶志华民居
六间头	叶建高民居
种德堂	叶木军民居
庆余堂	汪志湘民居
培桂堂	叶秋标民居
隐逸楼	叶全芳民居
过水楼	叶昭生、叶文芝民居
由义堂	叶庆良民居
钟毓堂	叶田通民居
翠芳轩	叶寅奎民居

贻燕堂	叶正标民居
万枝桥	叶柏珍民居
叶锡坤民居	叶志好民居

根据《新叶村乡土建筑申请第七批全国重点文物保护单位推荐材料》及《国务院关于核定并公布第七批全国重点文物保护单位的通知》，已核定为全国重点文物保护单位“新叶村乡土建筑”文物构成清单的其它文物本体有 5 处，如下：

表 2-4 “新叶村乡土建筑”其它文物本体

文物名称	文物类别
新叶村南塘文化景观	文化景观
叶氏宋代祖坟	古墓
叶氏明朝祖坟	古墓
叶氏清代祖坟	古墓
叶真修烈士墓	古墓

（2）李村村乡土建筑

根据《浙江省人民政府关于公布第六批省级文物保护单位的通知》及《李村村乡土建筑第六批省级文物保护单位推荐材料》，已核定为省级文物保护单位“李村村乡土建筑”文物构成清单的有：

表 2-5 “李村村乡土建筑”文物建筑物

1	李兴荣民居	21	李村植本堂
2	李志江民居	22	李展忠民居
3	绳武堂	23	李愉良民居
4	李村纯本堂	24	“连三进”民居
5	李美春民居	25	李村永裕堂
6	李寿根民居	26	李村光裕堂
7	李志松民居	27	李愉宾民居
8	李难民民居	28	李建良民居
9	李松庆民居	29	李展忠榨油厂
10	李海标民居	30	一本堂
11	李立云民居	31	白山庙
12	世德堂	32	李春民居
13	李村立本堂	33	崇本堂
14	李志均民居	34	叙伦堂
15	李文正民居	35	勤裕堂
16	李友华民居	36	李庆荣民居
17	李锡高民居	37	李村日新堂
18	李土松民居	38	李愉红民居
19	李锡云民居	39	李有良民居
20	李村维新堂	40	李元发民居

此清单包含文物建筑物 40 处。百丘封李公墓已列入上述文物清单。

2、文物古迹保护要求

整治自然环境和人文环境，消除安全隐患。整治、拆除风貌不协调建筑，确保文物历史环境的完整和真实。

严格按照文物保护的相关法律、法规和规范要求进行保养、管理和修缮。文物建筑物：不得破坏、拆除、搭建。使用性质、管理权变更及商业化运作均须征得省文物主管部门批准并备案。除日常保养维护外的大规模文物保护工程必须报国家文物局批准。历史建筑：不得破坏、拆除、搭建。文物保护工程必须报建德市文物行政主管部门批准。使用性质、管理权变更及商业化运作均应征得浙江省文物局同意并备案。

严格控制保护区内的建设活动。未经批准不得在保护区内进行爆破、钻探、挖掘等作业。

已经发生坍塌的文物建筑物应及时收集散落构件，记录建筑基础资料。允许在依据可靠充分的基础上予以修复，修复工程必须报浙江省文物局批准。

严格保护传统建筑的格局、形状、色彩、材料和装饰。在此前提下，逐步改造传统建筑内的卫生间、厨房等生活设施，完善传统建筑内部基础设施管线配套，提高厨房防火水平，提高传统建筑内部采光效率，使传统建筑能够逐渐满足现代化的生产生活需要。

保护区内的传统街巷的保护，包括街巷格局、街巷尺度、铺地形式、排水系统、沿街建筑的完整和连续性。

5. 非物质文化资源整理、保护与恢复

（1）传承非物。整理风景区以及周边地区的非物质文化遗存，确定整体文化特色。注重对耕读文化的传承，而不限于民俗、民间艺术展示。结合名人文化、国学及相关文化氛围的营造是一个值得推进的发展方向。必要时可引入文化名人进行高雅文化传播和交流活动。

（2）引导居民。引导当地居民保持和恢复原有传统生活方式及习俗。如果要突出文化的独特性，可以从当地居民入手，引导其恢复传统的生活方式和习俗，并注重其原真性和独特性，尽量避免纯表演性的非物质文化遗存展示。重点在新叶村进行传统生活方式的引导和恢复，并通过策划将之与游览体验项目结合。

（3）促进交流。鼓励居民及游客开展文化交流和体验活动。引导风景区内的诸多居民点，特别是从提升自身文化素养出发，开展如茶艺、手工艺等方面的文

化交流活动，以真实而非表演性的文化活动吸引游客参与，加强其本地耕读传家的文化传统的认知和理解。

第10条. 生态环境保护规划

按照分级保护要求对大慈岩——新叶景区实施生态环境保护：

表 2-6 生态环境保护要求表

保护分级	大气环境质量	水环境质量	环境噪声和交通噪声	绿化覆盖率
一级保护区	达到 I 级	达到或优于 III 类	优于 0 类	85%
二级保护区	达到 I 级	达到或优于 III 类	优于 0 类	70%
三级保护区	达到 I 级	达到或优于 III 类	优于 0 类	55%

（1）严格控制景区内新污染源的产生，严禁在景区建设工厂。景区内制订风景区环境保护条例及实施细则，对环境质量进行定期检测。

（2）严禁在风景区周围山体开山采石，禁止毁林开荒。加强山林防火，设置消防设施。提高植被覆盖率，保持森林资源结构合理。

第三章. 游赏规划

第11条. 游人容量与发展规模预测

1. 游人容量

大慈岩——新叶景区的年游人容量取最低值为 298.5 万人次，日游人容量 9950 人次。

2. 发展规模预测

至规划末期 2025 年将达到 36.62 万人次。以可游时间 300 天计，日游人量约 1220 人/日。

第12条. 特色景观与展示

1. 特色景观规划目标

规划本风景区的景观风貌特色基调是：以自然生态美为基调的绿色景观，以生态农业美为补充的田园风光，以文化历史美画龙点睛，以乡土建筑美锦上添花。

2. 植物典型景观规划

（1）山体风景林

风景林的建设应结合地形地貌和现有森林植被，以森林生态功能优化为规划理念，创造四季有景的背景风景林环境。

现状山体风景林主要由松林、竹林构成，季相色相变化不够明显。规划应在维护现状植被原生种群和区系的基础上，适度改造单一的人工针叶林，增加阔叶树、色叶树及花灌木，以丰富林相和季相变化；要因景制宜提高林木覆盖率，并分别控制其水平郁闭度和垂直郁闭度。

（2）特色绿化景观带

田园风光带：规划范围内有很多农业耕地，有着鲜明的水乡田园特色，而田

园绿道作为景区交通的重要廊道之一，道路沿路绿化景观应打造以田园风光和山谷林地为主要特色的景观带。在保持纯朴自然的田园生态的基础上，景观风貌凸显车行尺度，充分运用乡土树种，营造乡野粗犷的景观风貌，并完善夜晚照明和标志指示等基础设施。

参禅风光带：自大慈岩入口起，在沿路重点区段点缀点景树，运用寺庙园林常用树种，打造禅意氛围。

古村风光带：古村落绿化景观应凸显古村历史文化气息，选用乡土树种，具备明显的地域可识别性。植物的色彩以绿色系为主，辅以红、粉、黄等颜色构成，与传统村落的建筑淡雅色调相协调，并结合季相变化合理搭配。

3. 建筑典型景观规划

（1）历史文化名村建筑

严格保持古村街巷的传统格局、走向和形态，严禁侵占老街巷空间搭建附属建筑、堆放杂物。保持街巷与两侧建筑的原始尺度及路面原始高程，采用传统街巷的路面铺装。保护沿街建筑以及院墙的立面形式、建筑材料、建筑色彩等的原初性。质量较好的重要文物建筑应严格按照文物保护的相关法律、法规和规范要求进行保养、管理和修缮。对于历史建筑，不得破坏、拆除、搭建。建筑群体组合形式应借鉴本地传统手法，采取传统院落组合方式，建筑体量不宜过大。建筑屋顶形式必须为传统样式的双坡屋顶，不得采用板式结构；形式应与传统建筑形式相协调。新民居设计应借鉴传统形式，禁止大面积出挑阳台和雨棚。色彩宜以黑、白及原木色为主，屋瓦色彩应为与传统屋顶色彩一致的哑光灰黑色，墙面则应以白色为主体。建筑材料应优先选择地方传统材料，禁止使用琉璃瓦、红砖、面砖、高反光金属构件和装饰物、有色玻璃。

（2）寺庙建筑

景区内寺庙的修缮、整治，要传承历史建筑与园林的特点，保持与自然环境协调一致的天然感；严格保护文物类建筑、寺庙建筑及其风貌环境；禁止一切与历史保护建筑无关的建设活动。

（3）其他居民点建筑

体现当地传统民居特色，色彩淡雅，以黑白灰色作为基调，与古村落原有风貌相协调。建筑布局因地制宜，充分利用原有地形，减少对原有地物与环境的损伤与破坏，不得阻碍山水关系。

（4）服务建筑

服务设施建筑规模应适应于景区自然山水空间结构与尺度，力求融于自然山水环境之中。应采用当地传统民居建筑形式与风格，色彩以白、灰、黑色为主，多应用自然石材、木材、竹材等，以突出自然生态。

第13条. 景区规划

1. 风景游赏结构

规划最终形成“一环两景群”的风景游赏结构：

（1）一环——大新叶环线，从南北两条路径串联大慈岩、李村、新叶村，形成联动观光环线。

（2）两景群——大慈岩景群、新叶-李村景群

大慈岩景群：包含地藏王庙、天然立佛等景点，以展现秀丽山水和佛教文化为主，游赏活动以山水观光、文化展示、禅修体验为主要特色。

新叶-李村景群：包含李村、新叶村等景点，以展示新叶、李村等古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以历史展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。

2. 景点规划

（1）景点规划布局

规划景点共 16 处，现状景点 3 处，新增景点 13 处，详见下表：

表 3-1 景点规划布局表

景群 景点	大慈岩景群 （4）	新叶景群 （12）
现状提升 （3）	大慈岩	新叶、李村

规划新增（13）	大慈步道、圆满山道、绿水学堂	田园绿道、耕读文化园、玉华山、西山祠堂、白山庙、玉泉寺、新叶文化展演中心、创意手作巷、李村文化展陈馆群、上吴方村

（2）景点建设一览表

景群	编号	景点名	位 置	建设类型	游赏项目	规划要求
大慈岩景群	01	大慈岩	大慈岩	现状提升	访古揽胜	环境整治和保护为主，注重文化传播和体验活动的开展。
	02	大慈步道	大慈岩	规划新增	野外游憩 审美欣赏	修复山间游步道的破损处，采用块石材料，适当增加休息平台；利用佛像壁龛、山石崖刻和植物造景等手段，提升山路两侧植物景观，增植色叶树种；完善登山标识系统
	03	圆满山道	大慈岩	规划新增	野外游憩 审美欣赏	修建山道，打造 108 颗佛珠的佛珠栏杆
	04	绿水学堂	大慈岩	规划新增	文化体验 审美欣赏	在绿水庵基础上改造开发地藏王禅佛文化学堂，集讲佛、辨佛、听佛于一体的佛学体验场所。
新叶-李村景群	05	新叶	新叶村	规划新增	文化体验 野外游憩 审美欣赏	整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
	06	李村	李村	规划新增	文化体验 野外游憩 审美欣赏	以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。
	07	田园绿道	环新叶村	规划新增	野外游憩 审美欣赏	设置绿道与观景平台，增加农耕观光，农事体验等活动
	08	耕读文化园	新叶村南	规划新增	文化体验 野外游憩 审美欣赏	进一步挖掘耕读儒学文化，建设耕读文化园等文化设施，为原乡文化研究提供空间；
	09	玉华山	玉华山	规划新增	野外游憩 审美欣赏	增设风景建筑，鸟瞰田园风光，整饬环境，提升植物景观，完善登山慢行系统，增设休息设施
	10	西山祠堂	新叶村南	规划新增	文化体验 野外游憩 审美欣赏	环境整治和保护
	11	白山庙	李村北	规划新增	文化体验 审美欣赏	环境整治和保护为主
	12	玉泉寺	新叶村北	规划新增	文化体验 审美欣赏	玉泉寺，原为佛寺，曾有僧人 20 余人。从北向南依次为大殿、经堂、禅室等附属建筑。每年阴历三月初三要将玉泉寺的三圣(玄天大帝、白山大帝、周宣灵王)请到村内，供祭在祠堂内。次年阴历二月初二再将三圣隆重地请回玉泉寺。建筑环境已整治，保护为主。
	13	新叶文化展演聚落	新叶村	规划新增	文化体验 审美欣赏	四方塘到南塘的沿街区域增设昆曲大戏院、新叶乡土文化博物馆、昆曲展陈馆、土曲酒展示馆、国医博物馆，进行传统文化展示，丰富文化活态体验。
	14	创意手作巷	新叶村	规划新增	文化体验 审美欣赏	依托新叶古村的古建营造技艺、木雕技艺、树皮画制作技艺等传统手作工艺文化，打造一条集合文创、复古手作、创意零售为一体的创意手作巷区。包含古建创造营、一木一叶、民间古艺木雕坊、剪纸艺术馆。
	15	李村文化展陈馆群	李村	规划新增	文化体验 审美欣赏	文化展馆改造提升，包含连三进民俗文化展陈馆、寿南暴动纪念馆、知青纪念馆、榨油技艺展陈馆。
	16	上吴方村	上吴方村	规划新增	文化体验 审美欣赏	以展示上吴方村民居及文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色，包括上吴方礼仪大观、文房四宝馆、长弄迷巷、冻米糖体验坊、八雅学堂。

3. 游线策划

（1）主题游线

“田园绿道”骑行游览线：大慈岩村——李村——上吴方村——新叶村——耕读文化园——西山祠堂——玉华山

古村落文化体验线：新叶村——上吴方村——李村

参禅修行体验线：大慈步道——大慈岩——圆满山道

（2）日程建议

一日游

上午：大慈步道——大慈岩——圆满山道——赤姑坪

下午：赤姑坪——李村——上吴方村——新叶村——耕读文化园——西山祠堂

二日游（推荐）

第一天上午：游览大慈岩

第一天下午：大慈步道——禅修农舍（住宿）

第二天上午：田园绿道——玉华山

第二天下午：新叶——耕读文化园——西山祠堂——李村

第四章. 设施规划

第14条. 道路交通规划

1. 出入口设置

由于游览点分布较散，且内外交通道路交织，故出入口仅结合各主要游览点设置。共设置三处入口，主入口结合大慈岩游人服务中心设置，次入口设置在新叶村南、新叶村北两处。此外，在大慈岩北侧设置人行入口，以接待景区外的赤姑坪方向来客。

2. 交通组织

由于过境道路贯穿景区，景区交通组织方式主要依托外部交通，客流可方便的借助外部交通体系通达景区内主要景点。因此，景区内主要区域采取开放式交通组织方式，仅在大慈岩、李村、新叶外入口处形成内外交通衔接节点，游客在此换乘内部交通工具或步行开展游览。根据乡村旅游发展需要，在大慈岩北部新增人行入口，并与景区外围赤姑坪等村庄体验游线相衔接，赤姑坪到此入口仅通行电瓶摆渡车辆，外来车辆在外围村庄停靠，不进入景区。

3. 道路网规划

基于不同的交通方式，将道路分为过境公路、机动车道与慢行道三个层次。

（1）过境公路

包括武义高速、檀新线等过境公路。宽度 10 米，双向 2 车道，沥青路面。应尽量纳入绿道功能，原村内过境道路部分可作为绿道。根据《建德至武义高速公路线位方案》，K1、K2 方案均穿过大慈岩——新叶景区，山区段尽量以隧道形式建设，山村段与李村保持距离，减少对历史文化名村风貌的影响。

（2）景区内部机动车道

外来车辆从过境公路至游览点主要途径景区内机动车道。景区内机动车道主要依托现有道路进行建设，内部机动车道路宽度 3-5 米，如为现状道路且等级高

于此标准则以现状为准。新增由大慈岩北经过赤姑坪、汪山村到李村的机动车道，作为景区电瓶车道。

表 4-1 内部机动车道规划表

编号	道路起迄点	景区内长度（m）	路宽（m）	路面材料	备注
1	檀新线	-	10	沥青	现状改造提升
2	李村——新叶——儒源村	-	5-7	沥青	现状改造提升
3	新叶内部机动车道	3700	3-5	石板或沥青	新建结合现状改造
4	李村内部机动车道	650	5	石板或沥青	现状改造提升
5	大慈岩内部机动车道	2000	5	沥青	南部以现状为主，北部人行入口以外新建至赤姑坪村电瓶车道路

（3）慢行道及景观游线

慢行道按两级控制。

一级游步道宽度 2.5-3 米，主要为串联大慈岩、李村、新叶的绿道。本规划中大部分绿道可考虑与过境公路和机动车道并线，另在新叶村以西新建一条绿道绕村而过。

二级游步道宽度 1.2～2 米，主要是游览区域内部步行为主的游步道或登山步道。

规划建设的主要游步道如下表：

表 4-2 主要游步道规划表

路名	道路起迄点	景区内长度（m）	路宽（m）	等级	备注
景区主绿道	大慈岩——李村——新叶	-	2.5-3	一级	大部分在景区范围外。新建
新叶环村绿道	新叶古村外围成环，部分借用新叶内部机动车道	3000	2.5-3	一级	新建结合现状改造
二级游步道	各登山游览线路及景区游步道	14000	1.2-2	二级	新建结合现状改造

二级游步道宽度 1.2～2 米，主要是游览区域内部步行为主的游步道或登山步道。

4. 索道

景区内现有索道建于 1996 年，至今已 20 余年，设施陈旧，存在安全隐患；且运力不足，难以适应游客量的增长。应对索道进行维护更新，并将现有索道下站南移，在原线路的西南延伸线方向另选新址，并更新设备以满足安全及运力要求。

5. 静态交通规划

（1）停车场需求总量

规划远期游人规模为 1220 人/日。故停车场需要大型客车车位 40 个，私家车车位 363 个。

（2）停车场设置

以各入口服务区为依托布局停车场。景区游赏点较为分散，景区内停车场仅安排 25 个大车车位、223 个小车车位于汪山村南、李村入口、新叶村入口、新叶村西，剩余 15 个大车车位及 140 个小车车位安排在风景区外围，从游赏组织角度考虑，选在大慈岩入口、三石田村。

具体见下页表格：

表 4-3 规划停车场一览表

停车场位置	大车车位	小车车位	面积（平方米）	备注
汪山村南	5	70	2000	
李村入口	5	33	1075	
新叶村入口	5	28	950	
新叶村西	10	107	3180	
小计	**25**	**223**	**7205**	
大慈岩入口	15	140	3870	风景区范围外
三石田村				风景区范围外
合计	40	363	11075	

6. 内部公共交通线路规划

景区内开通大慈岩——汪山村——李村——新叶的内部公交线路，根据游人数量可灵活设置对开线路。

第15条. 游览设施规划

现状游览设施主要有新叶村入口游客中心、大慈岩入口游客中心，以及散布于村庄的农家乐等设施。 两个游客中心主要整合旅游咨询、售票、停车、餐饮购物功能，主要针对大慈岩和新叶的游客，从整个景区来看，现状设施较少且整体分布不均，不能满足整个景区发展需要。现状餐饮购物设施不能满足日益增长的游客量，没有结合景点设置，游览过程中略有不便。

1. 游览设施分类规划

规划将游览服务设施分为游赏设施、宣教咨询、餐饮设施、住宿设施、购物设施、卫生保健设施、文体娱乐设施、管理监护设施、旅行交通设施九大类。详见下表：

表 4-4 游览服务设施功能类型一览表

设施类型	用地名称	设施项目	备注	一级旅游服务设施——旅游镇	二级旅游服务设施——旅游村	三级旅游服务设施——旅游点
游赏设施	游赏设施用地	导游小品	标示、标志、公告牌、图示	√	√	√
		休憩庇护	坐椅桌、风雨亭、避难屋、集散点	√	√	√
		景观小品	景观、寄情、鉴赏、小品类设施	√	√	√
宣教咨询	宣教咨询用地	纪念展览	文化遗存展示、展览馆、科教	√	√	√
		宣讲咨询	宣讲服务点、导游点、游客接待	√	√	√
		民俗礼仪	民俗礼仪场所等	√	--	--
餐饮	餐饮设施用地	饮食点	冷热饮料、礼品、面包、糕点等	√	√	√

设施		旅游餐厅	包括快餐、农家菜等	√	√	--
住宿设施	住宿设施用地	户外露营地	包括帐篷场地、卫生间等配套设施	√	√	--
		一般旅馆	乡村客栈、家庭旅馆	√	√	--
		旅游宾馆	招待所、各级宾馆	√	√	--
		休闲度假		√	√	--
购物设施	购物设施用地	小卖部、商亭		√	√	√
		商店、商接	各类商店、商业水街	√	√	√
		大型土产商店		√	√	--
卫生保健设施	卫生保健设施用地	卫生站	无床位，门诊所、有应急设备的救护站	√	√	×
		医院	有床位、有设备	--	×	×
		疗养	有床位	√	√	×
文体娱乐设施	文体娱乐设施用地	游戏娱乐	游乐场、歌舞厅、俱乐部、活动中心	√	√	--
		体育健身、拓展	室内外各类体育运动健身竞技场地	√	√	--
管理监护设施	管理监护设施用地	旅游管理	旅游管理处、旅行社、门卫、售票处等	√	√	--
		安全监管	派出所、公安局	√	--	×
		环境监控	景观保护、环境监测、观测站等	√	√	√
旅行交通设施	旅行交通设施用地	慢行系统	游步道、登山道、栈道等	√	√	√
		集散广场		√	√	√
		交通场地	停车场、公交站、码头、停靠侯站点等	√	√	√

注：√可以设置，--不作要求，×禁止设置

2. 旅游服务设施规划及床位安排

规划设置旅游镇 1 处、旅游村 3 处、旅游点 2 处。

（1）旅游镇

大慈岩旅游镇：该游人服务中心依托大慈岩镇建立，充分利用城镇现有配套设施进行建设，集中餐饮、娱乐、住宿、文化设施，鼓励建设能体现历史人文的游览服务设施，形成特色。该服务中心建设用地不在风景区范围内。

（2）旅游村

包括大慈旅游村、李村旅游村、新叶旅游村。结合各区域现状的资源特色，营造观景和休息的静谧环境，让游客深度体验景区山水格局和文化底蕴。旅游设施建筑应充分与山水结合，提供休息停留、观光休闲和餐饮配套等服务。

大慈旅游村：位于风景区外围，大慈岩景区南侧。规划将其打造成为集餐饮、娱乐、住宿、文化设施为一体的休闲活动场所，增长游人停留时间，满足游客修行需求。

李村旅游村：在李村现有服务设施的基础上建立，延续文化氛围，以文旅咨询、餐饮、购物为主要功能。

新叶旅游村：位于新叶村，集中餐饮、住宿、文化、购物设施，应注重与当地人文历史相关的旅游产品及其非物质衍生品的销售结合，形成特色。

（3）旅游点

包括汪山村旅游点、大慈岩旅游点。

表 4-5 旅游服务设施规划表

级别	名称	现状			规划			规划建议
		用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	床位（床）	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	床位（床）	
旅游镇	大慈岩旅游镇	-	-	-	-	-	400	依托大慈岩镇建立游人服务中心，充分利用城镇现有配套设施，集中餐饮、娱乐、住宿、文化设施，鼓励建设能体现历史人

								文的游览服务设施，形成特色。
旅游村	大慈旅游村	-	-	-	-	-		规划将其打造成为集餐饮、娱乐、住宿为一体的休闲活动场所，增长游人停留时间，满足游客游憩需求。
旅游村	李村旅游村	-	-	-	0.13	300	50	
旅游村	新叶旅游村	0.49	2090	-	1.97	4000	370	
旅游点	汪山村旅游点	-	-	-	0.50	1000	50	将汪山村、大慈岩建设成为旅游服务点，结合村庄基础上建设综合服务休闲活动、文化体验场所。
旅游点	大慈岩旅游点	1.06	2695	-	2.18	4200	0	
合计					4.78	9500	870	

3. 其他设施引导

标识系统：景区标识设施包含风景区徽志，解说牌、标志牌、辅助景观小品等，在景区主要位置、道路重要转折点、重要设施附近等位置设置导览标志牌和指示标志牌，在有游览安全隐患或其他需要提示安全位置设置安全警示牌。

公厕：厕所面积约 30-120 ㎡为宜，服务半径约 200-300m，男女厕位比例不大于 2:3。

休憩设施：主要游步道每隔 500m 设置一处休息设置，在观景效果好的位置设置观景眺望台；其他区域根据有人量合理设置休息庇护设施。休憩设施采用石质、木质等自然色彩，主体风格与景区古建筑及传统村落风格相协调。

垃圾桶：要求造型美观、标识鲜明、分类收集、易清洗，材料形式与周边指示牌座椅等统一，色彩古朴淡雅，与环境协调，布置间距不超过 100m，人口密集处适当增加。

第16条. 基础工程规划

1. 给排水工程规划

（1）给水工程规划

1）用水量估算

通过测算，规划区最高日用水量约为 1883m^3/d，平均日用水量 1531m^3/d.

2）供水系统

根据建德市域总规，规划区用水由大慈岩镇自来水厂供给。

供水管网管径 DN200-DN100 不等。

3）供水水压

管道的供水压力一般要求控制在 0.20MPa 以上，以满足建筑用水的水压要求。

4）消防用水

消防给水由市政给水管网供给，采用生活与消防合并的低压制消防系统。

有关消防系统及设施的设置，应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）。

市政消火栓均匀布置在道路一侧，尽量靠近路口，消火栓间距不应超过 120 米，保护半径不大于 150 米。负有消防给水任务管道的最小直径不应小于 100mm。

5）管道材料

管道可采用球墨铸铁管，特殊地段，如过河、穿越障碍可采用钢管。

（2）排水工程规划

1）排水体制

采用雨污分流制。雨水一般根据地势分散自流排放；城镇内服务中心根据周边市政管道实施情况有组织接入市政雨水管，再排入水体。

2）污水量

污水量按给水量的 80％计。规划区平均日污水量为 1225 m^3/d。

3）污水排放

位于城镇的服务点，其污水应纳入城市污水系统，由城镇污水处理厂统一处理后排放。

李村和新叶村单独设置地埋式污水处理装置，处理达标后排放或回用，不允许未经处理的污水任意排放，造成污染。

4）污水管布置

污水管的布置应尽量方便道路两侧污水的接入并尽可能在管线较短，埋深较小的情况下，让最大区域的污水自流接入，管道定线时要充分利用地形，尽量使管道的排水方向与地形趋势一致，顺坡排放，尽量少穿河道及障碍物。

5）管道材料

本区的污水管和雨水管一般使用 UPVC 加筋排水管。

6）雨水排放

位于城镇的服务点雨水就近接入市政雨水管。对远离城镇的景点，雨水可散排，通过沟渠直接排放。

2. 电力电信工程规划

（1）电力负荷预测

规划拟定大慈岩-新叶景区合计电力负荷约 6700kW，根据相关电力规程的要求，需要建德市 35～110kV 高压配电网提供变电容量约 12～14 兆伏安。

规划远期，大慈岩-新叶景区景区年用电量预计达到 1650 万 kWh 左右。

（2）电力工程规划

1、电网电压等级

按照以上用电负荷框算结果并考虑景区现状用电水平，规划安排以 10kV 中压配电和 380V 低压配电建设大慈岩——新叶景区配电网。

2、电源规划

根据电力需求预测结果，结合当地电网建设和电源布局情况，规划景区采用以大网电源为主的供电模式。景区中压配电网以规划范围以南的 110kV 慈岩变电

所（位于大慈岩镇区西）为主供电源。

规划大慈岩——新叶景区内不安排建设 35kV 及以上高压电源点，也不安排新增 35kV 及以上高压线路过境廊道。

3、中压配电设施规划

规划期内，大慈岩——新叶景区中压配网以 110kV 慈岩变电所为主供电源，并在慈岩变不同主变的两段母线之间形成 10kV 手拉手供电环网，以便在故障情况下及时转移用户负荷，迅速恢复供电，提高景区供电可靠性。规划大慈岩——新叶景区景区环网供电系统加装馈线自动化设施。

4、电力线网规划

（1）高压电力线网

规划建议，局部调整建慈 1669 线路径，使其在景区外围保护地带内向西架设，绕过景区范围后转而向北与原有线路连接。

规划大慈岩——新叶景区范围内不安排建设 35kV 及以上高压电源点，也不安排新增 35kV 及以上高压线路过境廊道。

（2）中低压线网

低压配电线路一般采用电缆方式埋地敷设，但在主要景点、旅游服务区（点）、主要居民点以外的场所少量应用时，也可采用架空绝缘线敷设。

（3）通信工程规划

1、固定通信网规划

规划安排大慈岩——新叶景区规划范围内固定通信网以建设光纤接入网为主。

（1）通信话源安排

考虑到规划区现状归属建德市三大通信交换网（中国电信、中国移动、中国联通）服务区域，规划区内固定通信交换业务仍由中国电信、中国联通和中国移动各自的建德市通信交换网就近安排交换设施解决。

（2）通信局房建设

规划区内不安排建设位于城域网汇聚层及以上的大中型电信机房，大慈岩——新叶景区内所有通信局房均为位于城域网接入层的小型电信机房。

（3）接入网络规划

建德市 IP 城域网采用核心、汇聚、接入的三层网络结构建设。根据固话电话和宽带用户预测结果，大慈岩——新叶景区固定通信网可按用户接入网建设，主要负责为区内通信用户提供多种接入方式，其城域网服务下挂在各自运营商的建德城域网之下。

2、移动通信网规划

公用移动通信基站的设置应适应公用移动通信发展，坚持选址布局优化合理、站址资源统筹共享的原则。

3、有线电视网络规划

（1）节目源

规划区有线电视网属建德市城市有线电视网的分支网络，根据规划区用地布局与周边区域的地理分布，规划仍以建德市有线电视台作为规划区有线电视网的节目源，并以其作为区内有线电视综合信息网的总前端。

根据大慈岩——新叶景区的地理分布特点和总体布局，规划安排景区有线电视网络以大慈岩镇广电管理站为中心组织本片区的有线电视综合信息网。

（2）机房建设规划

规划大慈岩——新叶景区有线电视网采用光纤接入网方式建设，按景区各片区用户分布数和用地布局，在片区内布点新建广电小区接入机房。各广电接入机房与综合通信接入用房合并设置，建设广电系统与中国电信、中国移动、中国联通等三大运营商共建共享综合通信接入机房。

（3）有线电视分配网

规划建议在建筑楼内或楼外公共部位布置箱式配线箱，形成地块内有线电视光纤网络。采用光纤到建筑和光纤到邻里（单元）以及同轴电缆和 Cat5 类双绞线到户方式建设区内有线电视用户配线网，完善 HFC 有线电视混合网络。规划远景有线电视网络逐步由目前的光纤、电缆混合网向全光纤网过渡，建成一个开放式的传输图像、语音和数据的宽带高速综合业务数字网，为用户提供全方位的高速信息平台。

（4）综合通信管路规划

1）建设要求

通信线缆进入主要景点、服务区（点）、居民聚居点时，一律采用地埋管道敷设。地埋通信管道原则上应采用综合通信管道模式统一建设。

规划期内，除主要景点、服务区（点）、居民聚居点以外的山林地区仍允许架空建设各类公共通信线路，但所有通信杆路应由各运营商共建共享。现状各自单独建设的通信杆路应尽快整改。

景区内各类架空通信线路的路径选择应从严评估，不得妨碍风景名胜区内的主要景观视线。确有必要布置，但架空形式对景观影响较大的区域，应改用地埋电缆布线，尽量减少对景区自然环境和景观风貌的影响。

2）管位安排

规划大慈岩——新叶景区综合通信管道一般采用通信排管方式沿道路埋设在人行道或绿化带下，通信杆路沿路侧绿化带或山坡建设。

第17条. 环卫设施规划

（1）健全景区的环卫设施和管理体系，修建生态公厕和垃圾箱，在区内交通便利的主要服务设施布局点设置垃圾集中收集点，及时清运并作无害化处理。

（2）贯通绿道，沿途设置垃圾收集设施，提倡“生态旅游”，鼓励游客自主清理游赏活动产生的垃圾废物。

（3）完善垃圾收集，清运工作，加强环卫队伍建设，保证环卫管理，提高职工素质，配备充足。加强景区内的截污、疏浚及综合治理。周边山林内的农居点生活垃圾、污水废物必须集中处理。

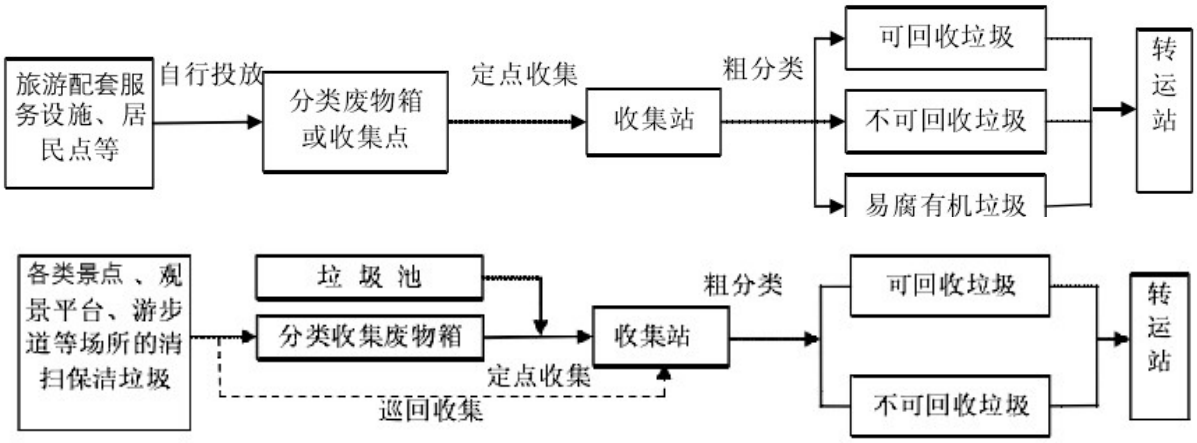
（4）逐步调整风景区内燃料结构，尽可能使用清洁能源，减少对大气的污染。远期气化率达 100%。

（5）环卫设施规划：景区游步道、游人集散地产生的生活垃圾按可回收与不可回收两类分类袋装运送至垃圾分捡处理点。垃圾收集和运输采用人力和机动结合的方式，选择错过游客高峰期运输下山。

表 4-6 风景区生活垃圾收集作业方式

序号	类别	作业方式	作业特点	适用范围
1	自行运送	垃圾产生源的单位或场所自行将分类收集的垃圾送往收集站或转运站。	人力为主，减少垃圾暴露和投放行为造成的大面积污染。	综合服务区的餐饮等配套服务场所和各个景中村。
2	定点收集	采用固定式废物箱收集游、步道上行人投放的垃圾；采用临时收集点集中部分时段、或特殊位置产生的垃圾。	袋装化、密闭化、容器化，便于人们投放垃圾，垃圾相对集中，仍以人力清扫收集为主。	垃圾产生量较为集中的地点，如景点。
3	巡回收集	不采用任何固定收集容器，依靠环卫作业工人沿路收集垃圾	完全依靠人力，每间隔一定时间就要沿路段巡扫，捡拾散落的垃圾	收集设施配备不足的山路、阶梯等游步道处

自行运送方式示意图：



第18条. 综合防灾规划

1. 防火

（1）建立健全的风景区防火组织机构，统一领导风景区内各乡镇、村共同联防。

（2）制定防灾预案，包括灾害的监测与预报、防灾抗灾的布局、物资技术的准备、抗灾救灾的组织、岗位责任制及灾后恢复重建等。

（3）落实防火经费，增加防火灭火器材设备，配置先进的消防通讯器材和专用消防车辆。增加保护区内消防灭火设备的配置，在保护建筑内必须设干粉灭火器，增设太平缸、沙袋。统一配备消防摩托车、手抬机动泵、推车式灭火器等适用型器材装备，要求至少配备“一用一备”两套设备。

（4）加强宣传教育，大力开展风景区山林防火宣传月（周）活动，在林区风景点周围火灾多发地段，散发防火宣传资料。

（5）加强火源管理，建立一支专业人员与当地群众相结合的管理队伍，在通往高山、远山的主要道口，派专人设障，进行宣传和管理。风景区山林防火按要求在尽量不破坏森林景观的前提下，设立防火道，建立山林防火贮水池，完善山林防火队伍建设。

2. 防涝

（1）实时监控区内水库水位并根据情况进行水位调控。

（2）定期疏浚，增加水系调蓄能力。

（3）结合滨水景点建设，增加水域面积，从而增加总体蓄水能力。

（4）在低洼地周围挖永久性排水沟，然后铺设地下排水管道，建立完善排水系统。

3. 地质灾害防治

根据风景区范围内地形、地貌、地层岩性、地质构造、水文地质和工程地质，针对不同地质灾害类型的特点，应采取不同措施，加强对地质灾害的防治。

（1）严格控制风景区内地下水的开采，杜绝地面塌陷的发生。

（2）广泛开展宣传教育，提高广大群众的环保意识，不得开山取石、挖土填湖，以减少人为造成的灾害条件。

（3）对坡度超过安全指数的边坡、沟谷等容易发生崩塌、滑坡、泥石流的区域进行治理，对坡度过大，有滑坡或坍塌危险的边坡必须进行加固处理，如该地为居民居住点，可由政府和个人共同出资进行搬迁，但需对搬迁地进行地质环境评估。

（4）广泛开展植树造林、治山治水，涵养水土，防止水土流失。

（5）建立专业队伍，对风景区内存在的地质灾害在进行调查后，建立档案资料，并定期进行检查，防止灾害的发生，控制隐患的扩大。

4. 防震抗震

贯彻预防为主，防御与救助相结合的方针，加强风景区地震综合防御能力和应急救助能力。

新建工程、已建工程的抗震加固，按国家标准《中国地震动参数区划图》（GB1318306—2001）和《建筑抗震设防分类标准》（GB50223—95）设防。

5. 防止病虫害

风景区的山林绿化覆盖面广，应及时防止风景区内林木受病虫侵袭。

（1）及时防止风景区内林木遭受病虫害侵袭和生物入侵，根据要求设立完善对虫害的监测点，采取有效的防治措施。

（2）在引进外来植物种群时，应加强植物病虫害的检疫工作，严格防止有害生物入侵。

（3）设立专项课题，对景区内山林植被的病虫害防治进行以生物防治为主的专题研究。

第五章. 居民点调控规划

第19条. 调控类型

根据风景区总体规划，景区内的 4 个居民点均为控制型居民点。控制型村庄，人口按照千分之五的自然增长率控制，适当控制建设用地并加以管理和引导的措施。规划期末景区内居民人口控制在 7705 人以内。

表 5-1 规划村庄情况一览表

村名	现状人口	村庄控制类型	规划人口
李村	2498	控制型	2535
新叶村	2690	控制型	2730
汪山村	1251	控制型	1270
上吴方村	1153	控制型	1170
合计	7592		7705

第20条. 调控措施

（1）控制人口规模：控制景区内的居民点人口规模，防止无序村居发展，维持良好的村居尺度关系。控制型居民点近期严格控制区内人口，严禁外来人口流入。在保护风景资源的同时，以综合手段组织景区内的居民外迁，降低景区内人口容量，提高环境质量。

（2）引导产业结合：积极引导结合农业生产，开展农业观光体验项目和服务经营活动。积极引导区内工业的外迁和功能转化工作，向旅游及配套服务设施用地转化。依托村庄现有的业态基础，塑造优化各村庄的业态特色，实现“一村一品”，加强景中村发展引导。

（3）加强风貌管控：严格保持历史文化名村街巷的传统格局、走向和形态，严禁侵占老街巷空间搭建附属建筑、堆放杂物。保持街巷与两侧建筑的原始尺度及路面原始高程，采用传统街巷的路面铺装。保护沿街建筑以及院墙的立面形式、建筑材料、建筑色彩等的原初性。新民居设计应借鉴传统形式，色彩宜以黑、白及原木色为主，建筑材料优先选择地方传统材料。

第21条. 建设管控要求

引导景区内的居民点在符合古村落整体统一风格的基础上精致化、特色化发展。整体街巷空间提升、庭院环境提升。

建筑风貌整治优化：控制并统一建筑物风貌，防止商业过度侵蚀。

违章搭建拆除治理：移除景区不和谐部分，对于妨碍建筑安全、占用公共绿地、广场的区域进行整治拆除，拆除主要界面的临建、搭建。保证道路通畅和公共空间的完整性。

公共空间特色营造：对植物进行疏剪和整饬，重塑活动场地，在现状基础上予以改善和提升。

第六章. 相关规划协调

第22条. 土地利用规划协调

依据城乡规划、土地管理和风景名胜区管理有关法律法规要求，做好与《建德市市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的实施协调，严格保护耕地，优化建设用地布局和结构，适当增加风景游赏用地，控制建设用地规模。

居民社会用地建设利用要制定统一标准，严格按照国家城镇和农村建设用地的标准执行，避免土地浪费和无序占用农田与风景用地。在切实保护基本农田的同时，重点保障风景旅游等重点项目的建设用地，保证风景旅游事业的发展对土地、环境的特殊需求。进一步实施土地整理、复垦和再利用。

本次规划范围主要涉及总面积 17.33km²，其各类用地分布如下：

表 6-1 大慈岩——新叶景区规划用地汇总表

大类						中类					
类别代号	用地名称	现状面积（公顷）	现状占比	规划面积（公顷）	规划占比	类别代号	用地名称	现状面积（公顷）	现状占比	规划面积（公顷）	规划占比
甲	风景游赏用地	9.86	0.57%	50.69	2.92%	甲1	风景点用地	9.86	0.57%	9.90	0.57%
						甲4	野外游憩用地	0	0	40.79	2.35%
乙	游览设施用地	1.73	0.10%	6.32	0.36%	乙1	旅游点建设用地	1.73	0.10%	6.32	0.36%
丙	居民社会用地	85.49	4.93%	85.32	4.92%	丙3	村庄建设用地	84.46	4.87%	84.29	4.86%
						丙5	科研设施用地	1.03	0.06%	1.03	0.06%
丁	交通与工程	25.52	1.47%	33.02	1.91%	丁2	游览道路与交通设施用地	25.16	1.45%	32.67	1.89%

	用地					丁3	供应工程设施用地	0.36	0.02%	0.35	0.02%
戊	林地	928.64	53.59%	885.71	51.11%						
己	园地	183.32	10.58%	180.79	10.43%						
庚	耕地	441.83	25.50%	441.10	25.45%						
辛	草地	5.95	0.34%	5.83	0.34%						
壬	水域	44.22	2.55%	44.22	2.55%						
癸	滞留用地	6.44	0.37%	0	0						
	总计	1733	100.00%	1733	100.00%						

第23条. 与国土空间规划的协调

1. 与三区三线的衔接

落实《中华人民共和国土地管理法》等相关规定，做好与《建德市国土空间总体规划》的实施协调，充分衔接生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界划定，体现“严格保护耕地、科学合理布局、优化用地结构、转变利用方式、集约节约用地、促进区域经济协调发展”的原则，突出风景名胜区土地利用的重点与特点，尽量扩大风景游赏用地。保护风景游赏地、林地、水源地和耕地。因地制宜的合理调整土地利用，发展符合风景名胜区特征的土地利用方式与结构。

风景名胜区部分范围与生态红线、城镇开发边界无重合。

风景名胜区范围内与永久基本农田部分重合，重合范围内均规划为耕地，未安排游览设施用地和道路交通用地。

2. 历史文化名村

风景名胜区范围内有 3 处国家级历史文化名村：新叶村、上吴方村、李村村。本次规划与历史文化名村保护规划对村落的保护范围、保护措施与发展方向一致。

3. 乡村旅游

以乡村旅游为重点，打造“一廊十线”共 11 条美丽乡村风景线，莲乡古村线主要涉及线路上大慈岩、李村、上吴方、新叶等村，打造以“莲子之乡+村落体验”为特色的美丽乡村风景线。本次规划与该规划对于景区、村庄发展方向一致。

第24条. 建设控制规划

4. 建设控制指标体系

本规划对于用地的建设控制指标分为强制性指标和指导性指标。体系详见下表：

表 6-3 建设控制指标表

指标类型	指标名称	说明
强制性指标	用地性质	指土地上进行建设的实际用途。按照景区土地利用规划的分类进行控制。
	用地面积	按照地块周围用地分界线所围合的区域计算面积，以平方米计。
	容积率	指地块内总建筑面积与地块面积的比值，以上限强制控制。
	建筑密度	指地块内建筑基底总面积与地块面积的比率，以上限强制控制。
	建筑后退	指地块内建筑后退相邻道路红线或者用地红线的距离。以米计，下限控制。
	建筑檐口限高	建筑最高层檐口相对其室外地面高差。以米计，上限控制。
	绿地率	指地块内用于绿化种植的场地（包括小块水面，活动场地，但不包括屋顶和晒台绿地，垂直绿化）绿地面积与地块面积的比率，以下限控制。
指导性指标	建筑层数	主要引导地块内建筑层数控制，分为主流层数和局部层数。
	出入口	指地块对外交通联系所允许的机动车出入开口方位。
	建设内容	对地块内功能及景观建设的指导性意见。
	建筑风格	对地块内建筑风格的指导性意见。
	建筑色彩	对地块内建筑色彩的指导性意见。
	停车位	地块内机动车停车位数量，以个计，下限控制。
	公共服务设施	指地块内的相关配套设施的设置规定。

5. 控制通则

控制通则作为确定各块用地控制指标的原则性要求或思路，最终控制指标以地块控制表为准。

（1）用地指标控制

用地指标分级控制导引如下表：

表 6-4 用地控制指标导引表

所处保护区	容积率（甲 12/甲 13）	容积率	容积率（丙）	建筑层数	建筑檐口限高（米）

		（乙丁）			
一级保护区	0.1/0.05	-	（传统民居村落按现状容积率控制上限）	1 层为主，局部 2 层（传统民居村落则按现状高度控制，不得超过 3 层）	6.5
二级保护区	0.2/0.1	0.4	0.6（传统民居村落按现状容积率控制上限）	1-2 层为主，局部 3 层	9（甲） 11（丙乙丁）
三级保护区	0.3/0.2	0.5	0.6	1-2 层为主，局部 3 层	9（甲） 11（丙乙丁）

注：依据《建德市农房建设相关技术控制实施意见》要求，景区内新建农居点建筑檐口限高 11 米。

甲类用地范围内的非建设地块，可按照每地块不超过 500 平方米，建设风景建筑；沿绿道、登山道两侧 200 米范围内可建设风景建筑和驿站等服务建筑，每处建筑面积不超过 200 平方米，密度应大于 2 公里一处；规划林地范围内可建设小型服务建筑，总建筑面积不超过 500 平方米/平方公里，需办理林地转用手续。

（2）建筑总量

规划范围内，现状建筑总量为 541927 平方米，规划建筑总量控制在约 581985 平方米以内。

（3）建筑退界

临路的用地或相邻建设用地的建筑退界（指标为下限）距离基本控制在 5m，个别较小或者瘦长地块可控制在 3m，并且应符合有关的日照和消防标准。应由规划部门个案审理。

（4）机动车出入口

地块机动车出入口的数量与地块的用途和面积有关。游览服务设施用地（乙类）在 1.0 公顷或以下、居民社会用地（丙类）在 3.0 公顷或以下，原则只设置 1 处机动车出入口。用地规模大于上述相应标准的地块，机动车出入口的数量可以作为个案审理，但尽可能避免在同一道路上设置 1 处以上机动车出入口。

分地块控制表

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
1	XY1-01	乙 1	新叶	0.64	0.63	40%	50%	11	4000	0	三	新叶旅游村用地，位于新叶村，集中餐饮、住宿、文化、购物设施，应注重与当地人文历史相关的旅游产品及其非物质衍生品的销售结合，形成特色。
2	XY1-02	丙 3	新叶	0.38	0.18	30%	50%	11	700	700	二	新叶村用地，整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
3	XY1-03	丙 3	新叶								二	
4	XY1-04	丙 3	新叶								二	
5	XY1-05	丁 3	新叶	0.18	-	-	-	-	-	-	二	雉鸡岗水库，控制水库管理范围内的开发建设活动，严格水域岸线等水生态空间管控。
6	XY1-06	丁 3	新叶								二	
7	XY1-07	丙 3	新叶	0.03	-	-	40%	-	0	0	二	新叶村用地，整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
8	XY1-08	丙 3	新叶	0.07	0.29	40%	40%	11	200	200	二	
9	XY2-01	甲 1	新叶	0.1	-	20%	70%	9	1172	1172	二	玉泉寺，原为佛寺，曾有僧人 20 余人。从北向南依次为大殿、经堂、禅室等附属建筑。建筑环境已整治，保护为主。
10	XY2-02	甲 1	新叶	0.02	-	20%	70%	9	492	492	二	
11	XY2-03	甲 1	新叶	0.4	0.20	20%	70%	9	680	680	二	以玉泉寺为依托，打造游赏空间。
12	XY2-04	丁 2	新叶	0.05	-	-	-	-	-	-	二	停车场

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
13	XY2-05	乙1	新叶	0.70	0.60	40%	50%	11	4200	0	三	玉华山旅宿用地，位于新叶村，集中餐饮、住宿、文化、购物设施，应注重与当地人文历史相关的旅游产品及其非物质衍生品的销售结合，形成特色。
14	XY2-06	甲1	新叶	0.47	0.20	20%	70%	9	660	0	二	玉华山景点用地
15	XY2-08	丙3	新叶	0.04	0.75	75%	-	11	300	300	二	新叶村用地，整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
16	XY2-09	丙3	新叶	0.12	0.32	32%	50%	11	384	384	二	
17	XY2-10	丙3	新叶	2.81	0.65	55%	40%	11	18150	18150	三	新叶村外迁安置用地，建筑风貌、形式、色彩应该与古村风貌协调。控制体量。整治周边环境。
18	XY2-11	丙3	新叶	3.19	0.83	50%	40%	11	26402	26402	三	
19	XY2-12	丙3	新叶	2.61	0.48	40%	40%	11	12600	12185	三	新叶村用地，整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
20	XY2-13	丙3	新叶								三	
21	XY2-14	丙3	新叶								三	
22	XY2-15	丙3	新叶	0.96	0.65	50%	40%	11	6264	6264	二	
23	XY2-16	丙3	新叶					11			三	
24	XY3-01	丙3	新叶	15.22	-	-	-	6.5	117752	117752	一	
25	XY3-02	丙3	新叶					11			三	
26	XY3-03	丙3	新叶					11			三	
27	XY3-04	丙3	新叶	1.46	0.69	50%	40%	11	10051	10051	三	
28	XY3-05	丙3	新叶					11			三	
29	XY3-06	丁2	新叶	0.32	-	-	-	-	-	-	三	新叶村停车场，宜建设成为生态停车场。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
30	XY3-07	丙3	新叶	0.77	0.51	20%	70%	11	3930	3930	三	新叶村用地，整理出保存完整的古建筑和街区，确定核心保护区，加强保护力度和保护的针对性。在旅游开发中充实民俗文化展示的活动内容
31	XY3-08	甲1	新叶	0.14	-	-	-	6.5	621	336	一	新叶景点用地，内有文昌阁一座，打造国学纪念园。
32	XY3-09	甲1	新叶	1.56	0.06	6%	80%	9	963	0	二	耕读文化园景点建设用地，进一步挖掘耕读儒学文化，建设耕读文化园等文化设施，为原乡文化研究提供空间；
33	XY3-10	甲1	新叶								二	
34	XY3-11	甲1	新叶								二	
35	XY3-12	甲1	新叶	0.63	0.21	20%	70%	9	1320	0	二	西山祠堂外围景点建设用地，作为西山祠堂的游赏功能补充，可适当开展生态休憩活动，供游客在此处欣赏田园风光。
36	XY3-13	乙1	新叶	0.69	0.50	40%	30%	11	3453	3453	二	现状新叶小学用地，小学外迁后改建为服务设施用地，可结合文化村落开展传统文化研修活动。建筑形式应与周边村居建筑协调。
37	XY3-14	乙1	新叶								二	
38	XY3-15	丁2	新叶	0.1	-	-	50%	-	-	-	二	停车场用地，宜建设成为生态停车场。
39	XY3-16	乙1	新叶	0.15	0.53	40%	50%	11	800	0	二	现状游客中心用地。提升环境品质。
40	XY3-17	丙3	新叶	13.73	0.52	50%	40%	6.5	71244	71244	一	上吴方村用地。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址等在内的保护主体较为密集的区域，同时也要保护文物周边环境，包括村落周边自然环境以及相关人文环境。在古村与外围新建区域之间营造明确的绿化景观过渡带，避免新建建筑进一步蚕食保护范围。
41	XY3-18	丙3	新叶					11			三	
42	XY3-19	丙3	新叶					11			三	
43	XY3-20	丙3	新叶	0.16	0.38	50%	40%	11	600	600	二	
44	XY3-21	丁3	新叶	0.05	0.20	20%	50%	11	100	100	二	上吴方村公用设施用地，风貌与村庄风貌协调。
45	XY4-01	乙1	新叶	0.98	0.12	30%	50%	11	1200	0	二	新叶村游览设施用地。
46	XY4-02	乙1	新叶	0.14	0.36	30%	50%	11	500	0	二	新叶村现状游览设施用地，提升环境品质。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
47	XY4-03	丙3	新叶	0.09	0.30	30%	50%	11	270	270	二	诸坞村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
48	XY4-04	丙3	新叶	0.16	-	-	40%	-	0	0	二	
49	XY4-05	丙3	新叶	2.01	0.44	50%	40%	11	8821	8821	三	
50	XY4-06	丙3	新叶									
51	XY4-07	丙3	新叶									
52	LC1-01	丙3	李村	0.05	0.28	50%	40%	11	140	140	二	三石田村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
53	LC1-02	丙3	李村	0.54	0.30	50%	40%	11	1608	1608	二	
54	LC1-03	丙3	李村									
55	LC1-04	丙3	李村	0.08	0.40	50%	40%	11	322	322	二	
56	LC1-05	丙3	李村	1.25	0.70	60%	30%	11	8750	0	三	李村外迁安置用地，建筑风貌、形式、色彩应该与古村风貌协调。控制体量。整治周边环境。
57	LC1-06	丙3	李村	0.72	0.27	50%	40%	11	1976	1976	三	下叶村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
58	LC1-07	丙3	李村									
59	LC1-08	丙3	李村	0.42	0.45	50%	40%	11	1890	1890	三	
60	LC1-09	丙3	李村	0.88	0.80	60%	30%	11	7000	0	三	李村用地，以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址较为密集的区域。保护文物本体及文物周边环境。严格控制保护范围内的建设活动。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
61	LC1-10	丁3	李村	0.03	-	-	-	-	-	-	三	李村公用设施用地，风貌与村庄风貌协调。
62	LC1-11	丁3	李村	0.01	-	-	-	-	-	-	二	
63	LC1-12	丁3	李村	0.02	-	-	-	-	-	-	二	
64	LC1-13	丁3	李村	0.02	-	-	-	-	-	-	二	
65	LC1-14	丁3	李村	0.02	-	-	-	-	-	-	三	
66	LC1-15	丙3	李村	0.06	0.78	50%	40%	11	465	465	二	李村用地，以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址较为密集的区域。保护文物本体及文物周边环境。严格控制保护范围内的建设活动。
67	LC1-16	丙3	李村	0.02	0.12	20%	50%	11	24	24	二	
68	LC1-17	丙3	李村	0.02	0.40	30%	50%	11	80	80	二	
69	LC1-18	丙3	李村	0.5	0.14	20%	50%	11	700	700	二	
70	LC1-19	丙3	李村									
71	LC1-20	丙3	李村									
72	LC1-21	丙3	李村									
73	LC1-22	丙3	李村									

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
74	LC2-01	丁2	李村	0.16	-	-	-	-	-	-	二	牛扼曲山塘水坝，维持现状。
75	LC2-02	丙3	李村	14.39	-	50%	40%	11	131603	131319	三	李村用地，以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址较为密集的区域。保护文物本体及文物周边环境。严格控制保护范围内的建设活动。
76	LC2-03	丙3	李村					11			二	
77	LC2-04	丙3	李村					11			二	
78	LC2-05	丙3	李村					11			三	
79	LC2-06	丙3	李村					11			三	
80	LC2-07	丙3	李村					6.5、11			一、三	
81	LC2-08	丙3	李村					11			三	
82	LC2-09	丙3	李村					11			三	
83	LC2-10	丙3	李村	0.07	0.30	50%	40%	11	208	208	二	
84	LC2-11	丙3	李村	0.6	-	30%	40%	11	5960	5523	三	
85	LC2-12	丙3	李村								二	
86	LC2-13	丙3	李村								三	

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
87	LC2-14	丙 3	李村								三	
88	LC2-15	丁 3	李村	0.02	-	-	-	-	-	-	二	李村公用设施用地，风貌与村庄风貌协调。
89	LC2-16	丙 3	李村	0.01	0.30	20%	50%	11	30	30	二	李村用地，以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址较为密集的区域。保护文物本体及文物周边环境。严格控制保护范围内的建设活动。
90	LC2-17	丙 3	李村	0.02	0.25	20%	50%	11	50	50	二	
91	LC2-18	丁 2	李村	0.11	-	-	60%	-	-	-	三	李村入口停车场用地，宜建设成为生态停车场
92	LC2-19	丙 3	李村	4.49	0.61	50%	40%	11	27603	27603	三	李村用地，以展示李村古村民居及其鲜活的崇文传道文化为主，游赏活动以文化展示、休闲漫步、文化体验为主要特色。重点保护现存文物、历史建筑以及建筑遗址较为密集的区域。保护文物本体及文物周边环境。严格控制保护范围内的建设活动。
93	LC2-20	丙 3	李村									
94	LC2-21	乙 1	李村	0.13	0.42	30%	50%	11	550	0	三	李村设施用地，提供服务设施。
95	LC2-22	丁 2	李村	0.03	-	-	60%	-	-	-	二	下汪畈村停车场
96	LC2-23	丙 3	李村	1.59	0.59	50%	40%	11	9350	9350	三	下汪畈村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
97	LC3-01	丁 2	李村	0.07	-	-	-	-	-	-	二	景交站点。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
98	LC3-02	乙 1	李村	0.5	0.40	30%	60%	11	2000	0	三	汪山村旅游点用地，位于汪山村，集中餐饮、住宿、文化、购物设施，应注重与当地人文历史相关的旅游产品及其非物质衍生品的销售结合，形成特色。
99	LC3-03	丙 3	李村	10.35	0.47	50%	40%	11	48651	48651	三	汪山村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
100	LC3-04	丙 3	李村									
101	LC3-05	丙 3	李村									
102	LC3-06	丙 3	李村									
103	LC3-07	丙 3	李村									
104	LC3-08	丙 3	李村									
105	LC3-09	丙 3	李村	0.06	0.67	50%	40%	11	400	400	三	
106	LC3-10	丁 2	李村	0.2	-	-	-	-	0	0	三	新增汪山村停车场
107	LC3-11	丙 3	李村	0.1	0.20	20%	50%	11	200	200	三	汪山村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
108	LC3-12	甲 1	李村	0.36	0.30	20%	40%	6.5	1092	1092	一	白山庙景点用地，环境整治和保护为主
109	LC3-13	丁 3	李村	0.03	-	-	-	-	-	-	三	汪山村公用设施用地，风貌与村庄风貌协调。
110	LC4-01	甲 1	李村	0.28	-	-	-	-	-	0	二	玉华山景点建设用地，完善玉华山游步道，打造游憩空间。
111	LC4-02	甲 1	李村	0.06	-	-	-	-	-	0		

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
112	LC4-03	甲 1	李村	0.24	-	-	-	-	-	0		
113	LC4-04	丙 3	李村	0.01	0.55	55%	40%	11	55	55	二	提升村庄风貌，保护乡土特色。
114	LC4-05	丁 2	李村	0.03	-	-	-	-	-	0	二	景交站点
115	LC5-01	丙 3	李村	3.73	0.55	50%	40%	11	20466	20466	三	赤姑坪村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
116	LC5-02	丙 3	李村									
117	LC5-03	丙 3	李村									
118	LC5-04	丙 3	李村									
119	LC5-05	丙 3	李村									
120	LC6-01	丙 3	李村	0.07	0.10	20%	50%	11	70	70	二	下汪畈村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
121	LC6-02	丙 3	李村	0.02	-	-	-	-	0	0	二	
122	LC6-03	丙 3	李村	0.01	0.20	20%	50%	11	20	20	二	
123	LC6-04	丙 3	李村	0.02	-	-	-	-	-	-	二	
124	LC6-05	丁 2	李村	0.25	-	-	-	-	-	-	二	明塘后山塘水坝，维持现状。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
125	LC6-06	丙3	李村	0.05	-	-	-	-	-	-	二	下汪畈村用地，提升村庄风貌，保护乡土特色。
126	LC7-01	丙3	李村	0.14	0.71	50%	40%	11	1000	1000	二	提升村庄风貌，保护乡土特色。
127	LC7-02	丙3	李村									
128	LC7-03	丙3	李村									
129	LC7-04	丙3	李村									
130	LC7-05	丙3	李村	0.1	-	-	-	11	800	800	二	
131	DCY1-01	丁3	大慈岩	0.14	-	-	-	-	0	187	三	现状自来水厂，进行环境整治。
132	DCY1-02	乙1	大慈岩	0.05	0.40	30%	50%	11	200	200	三	大慈岩景区现状游客检票处，维持现状。
133	DCY1-03	丁2	大慈岩	0.24	-	-	-	-	-	-	三	大慈岩水库水坝，控制水库管理范围内的开发建设活动，严格水域岸线等水生态空间管控。
134	DCY1-04	乙1	大慈岩	0.17	0.65	40%	50%	11	1100	72	二	拟新建索道下站用地。
135	DCY1-05	乙1	大慈岩	0.1	0.63	20%	60%	11	630	589	二	现状索道下站用地，索道下站南移后，此用地建设为服务设施。规划将其打造成为集餐饮、娱乐为一体的休闲活动场所，增长游人停留时间，满足游客修行需求。

序号	地块编号	地块性质	所在单元	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	檐口限高（米）	规划建筑面积（㎡）（不含地下建筑）	现状建筑量(平方米)	属保护级别	建设指引
136	DCY1-06	乙1	大慈岩	0.78	0.16	15%	60%	6.5、11	1245	1183	一、二	设施用地，规划将其打造成为集餐饮、娱乐为一体的休闲活动场所，增长游人停留时间，满足游客修行需求。
137	DCY1-07	甲1	大慈岩	4.89	0.03	20%	60%	6.5	1400	800	一	大慈岩景点用地，进一步完善游赏设施及线路，增加活动空间
138	DCY1-08	甲1	大慈岩									
139	DCY1-09	甲1	大慈岩	0.5	0.07	1%	80%	6.5	370	370	一	双面佛，维持现状。
140	DCY1-10	甲1	大慈岩	0.13	0.09	1%	80%	6.5	120	120	一	悬空寺，维持现状。
141	DCY1-11	乙1	大慈岩	0.04	0.70	30%	60%	6.5	278	278	一	索道上站用地。
142	DCY1-12	甲1	大慈岩	0.12	0.50	40%	50%	6.5	600	600	一	绿水学堂。
143	DCY2-01	乙1	大慈岩	1.22	0.42	40%	30%	11	5150	0	三	大慈酒店。作为大慈岩北部服务设施用地，规划将其打造成为集餐饮、文化研学为一体的休闲活动场所，增加游人停留时间，主要面向大慈岩北部进入的游客。
144	DCY2-01	丁2	大慈岩	0.31	-	-	-	-	-	-	三	停车场。
总计									**581985**	**541927**		

第七章. 建筑布局

第25条. 建筑布局规划

本次规划针对规划范围内的重点建设区块——大慈岩片区、新叶村片区、汪山村旅游点，进行了建筑布局规划引导，后续设计在此基础上深化。

1. 规划思路

（1）大慈岩片区：保持大慈岩原生态特色，维持山体自然景观完整，结合大慈岩寺庙文化，传承历史建筑与园林特点，保持与自然环境协调一致的天然感，提供游赏、研学、餐饮住宿等功能。位于山崖的景点建筑布局以点缀式散布，新增建筑应以崖壁为背景，以现状林带为前景，隐于整体自然环境中。禁止在山顶、裸岩界面上新增与大慈岩风貌不符的建筑。控制建筑体量，与现状建筑体量应相近或缩小。建筑风格应当以古建为主，色彩与现状建筑一致，登山栈道应选择自然材质。

（2）新叶村片区：维护新叶村原有的山水格局，结合历史文化名村传统文化特色，打造生态朴野的田园村居风光，开展传统文化研修、民俗文化展示、古村休闲度假等活动。建筑布局与新叶村传统肌理保持一致，以簇团式分布，建筑群体组合形式应借鉴本地传统手法，采取传统院落组合方式，建筑体量不宜过大。新建建筑保证新叶和李村与周边山峰之间的视线通廊的通透和开阔。建筑风格应体现当地传统民居特色，色彩淡雅，以黑白灰色作为基调，与古村落原有风貌相协调。服务设施建筑规模应适应于景区自然山水空间结构与尺度，力求融于自然山水环境之中，并采用当地传统民居建筑形式与风格。

（3）汪山村旅游点：保护汪山村乡土特色的基础上，整体提升村庄风貌，打造新潮村居特色，集中提供餐饮、住宿、文化、购物等功能。新建建筑布局与村庄整体布局结构保持一致，集中分布。建筑风格在汲取当地乡土特色的基础上，引入具有“打卡”效益的设计理念，形成汪山村地标性区域。

2. 主要经济技术指标

大慈岩片区主要经济技术指标详见分地块指标表中的 DCY1-02、DCY1-04、DCY1-05、DCY1-06、DCY1-11、DCY2-01 地块指标。

新叶村片区主要经济技术指标详见分地块指标表中的 XY1-01、XY2-05、XY3-13、XY3-14、XY3-16、XY4-01、XY4-02 地块指标。

汪山村旅游点主要经济技术指标详见分地块指标表中的 LC3-02 地块指标。

第八章. 规划期内实施内容

第26条. 规划期内实施重点

管理体制完善，规划设计合理，各项设施配套，保护措施落实。抓紧完成景区内景点建设的规划和设计工作，全面启动环境整治建设以及山地植被改造工作。基本完成游线的整体打造，使新叶村在规划近期达到景点丰富、游线贯通、设施齐全、活动多样，成为景区吸引游人的重点地块。

第27条. 规划期内建设内容

规近期主要建设内容为景区现状景点提升工程、规划新增景点的建设和游赏线路的建设或提升改造。

基本完成规划范围内具备建设条件的服务设施建设；山地植被改造等工作全部完成；规划范围的景观与环境质量进一步提高，游览体系基本成型。

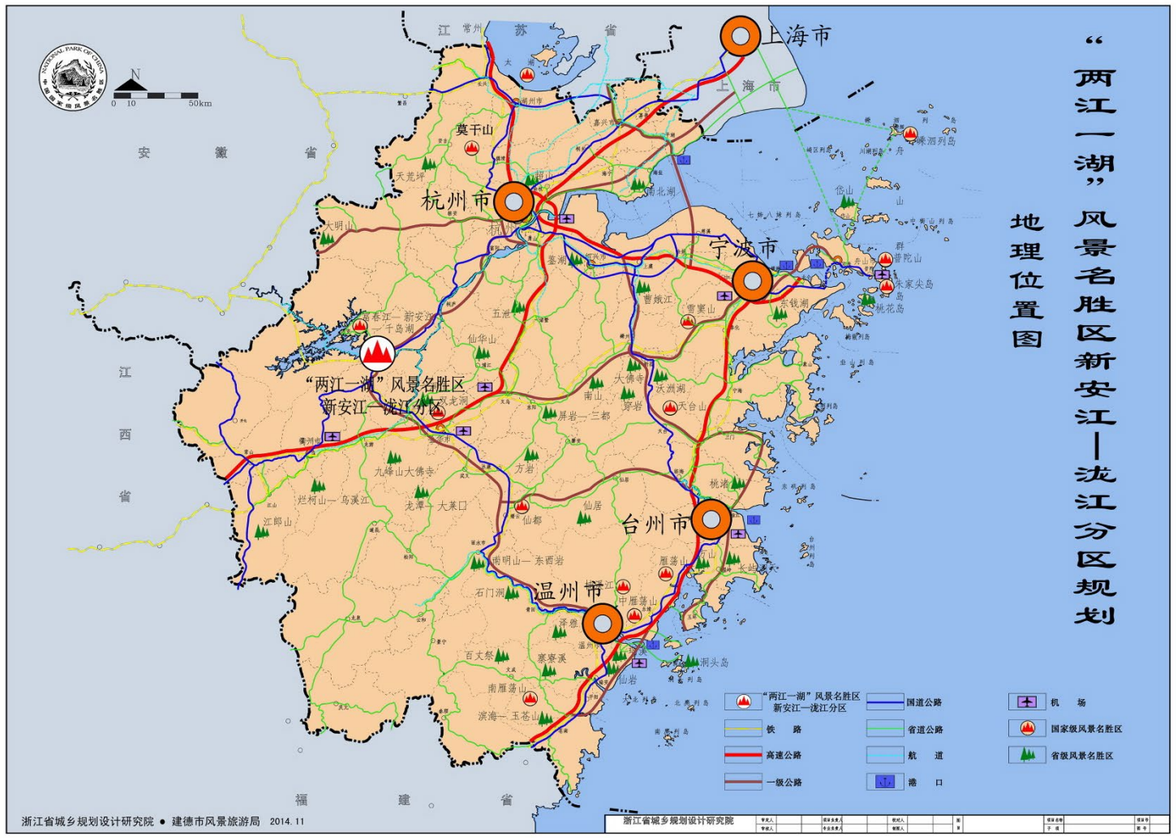
表 7-1 规划期内建设估算表

类别	建设项目	投资估算（万元）	项目内容
景点建设	大慈步道	2500	整治提升现有游览景点，拓展游览空间，增加游线；为避免游线过于单调，应充分结合游览体验活动和相应的服务功能，做到景服结合。
	圆满山道		
	绿水学堂		
	田园绿道		
	耕读文化园		
	玉华山		
	西山祠堂		
	白山庙		
	玉泉寺		
	新叶文化展演中心		
	创意手作巷		
	李村文化展陈馆群		
游览服务设施	新叶旅游村	9700	新叶游客中心
	李村旅游村		
	汪山村旅游点		
	大慈岩旅游点		大慈酒店
交通服务设施	大慈岩索道改造	6000	

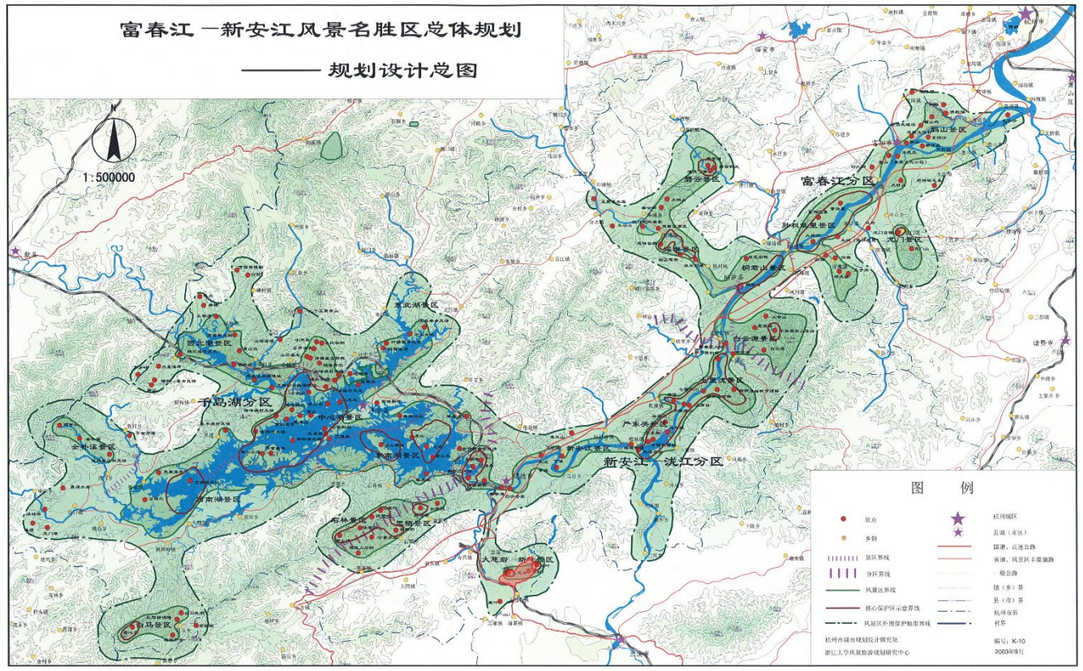
	景区内部公共交通		景区公共巴士、电瓶车、自行车等。
	新建高速公路		建德至武义高速公路
	新建景区道路		大慈岩北部与赤姑坪
水电配套	基础设施水电配套	700	采取对应水电规划方案进行规划。
小计		17900	
不可预见费（按上述项目10%计）		1790	
近期建设总投资		19690	

注：本投资估算以建设费用为主，不包含拆迁费用。

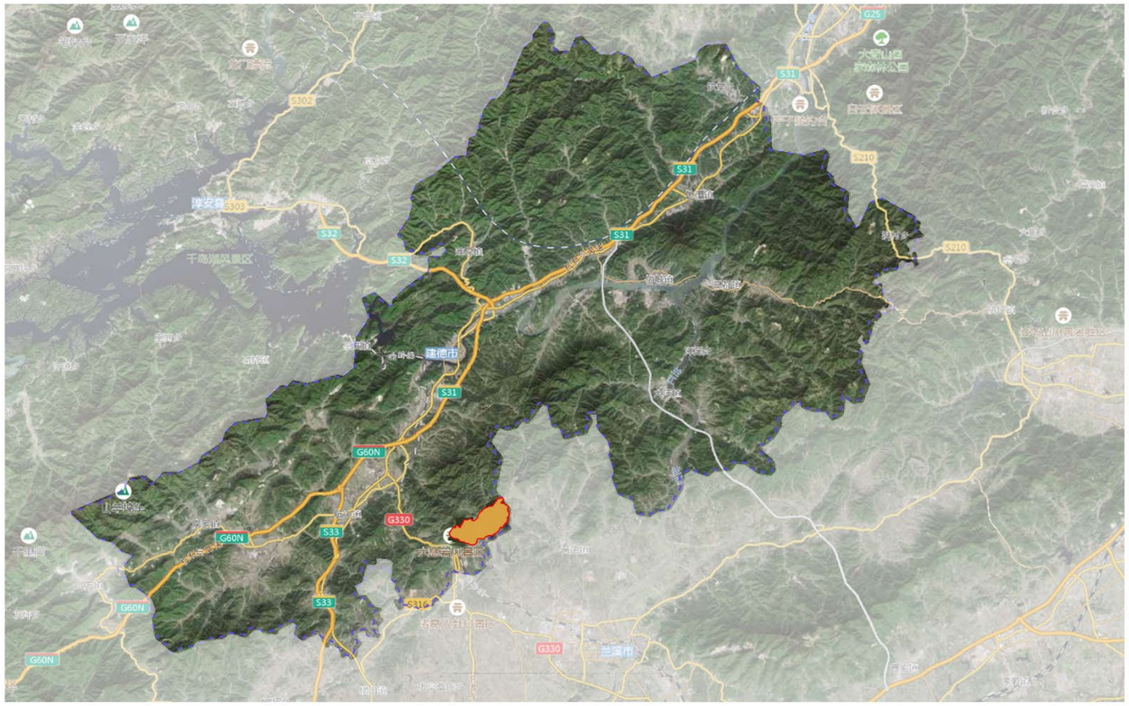
富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）



富春江——新安江风景名胜区与杭州区位关系



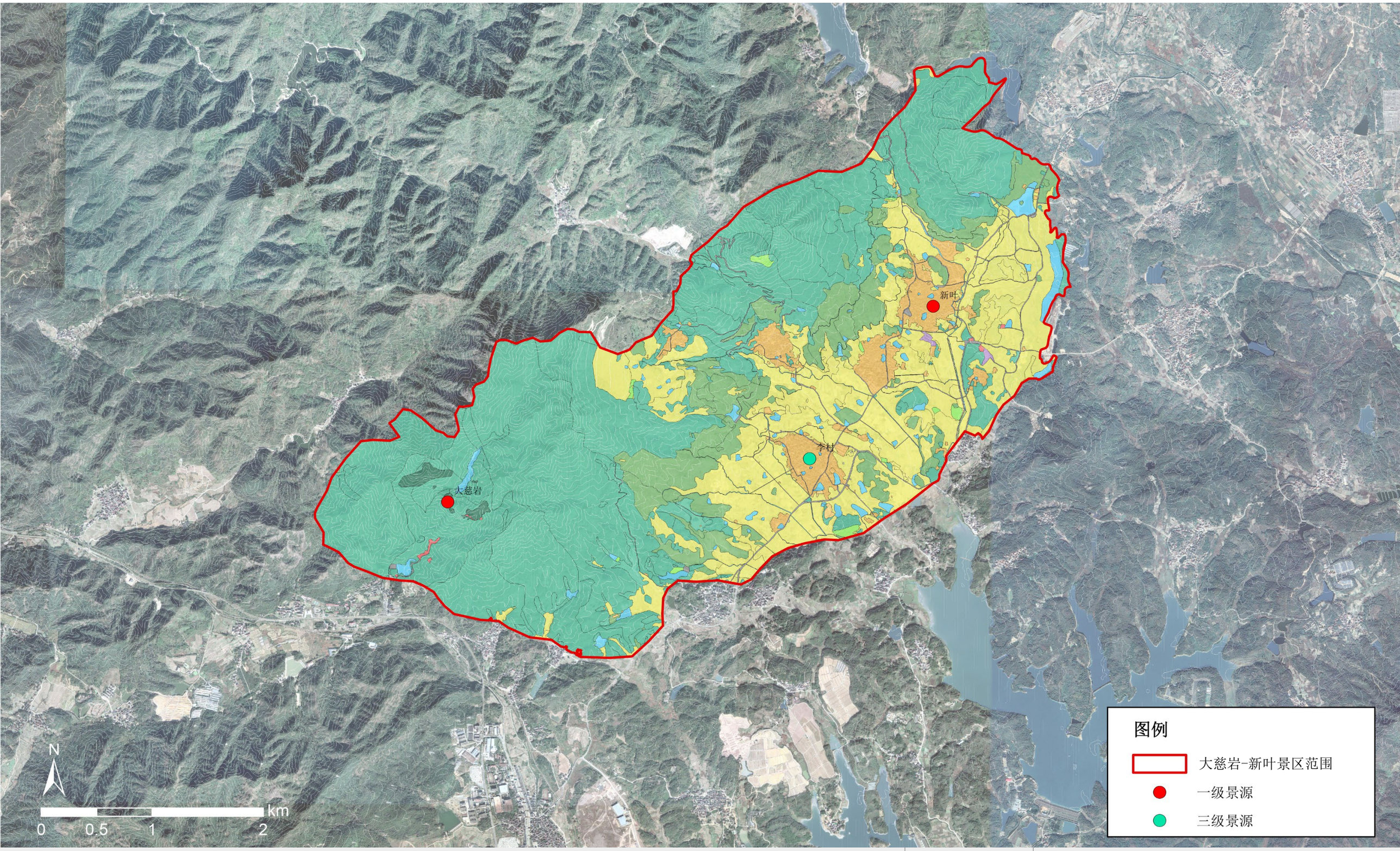
大慈岩——新叶景区在富春江——新安江风景名胜区的位置



大慈岩——新叶景区在建德市的位置

组织编制单位：	规划编制单位：	图号：	图名：
建德市人民政府	浙江省城乡规划设计研究院	0-1	区位关系图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

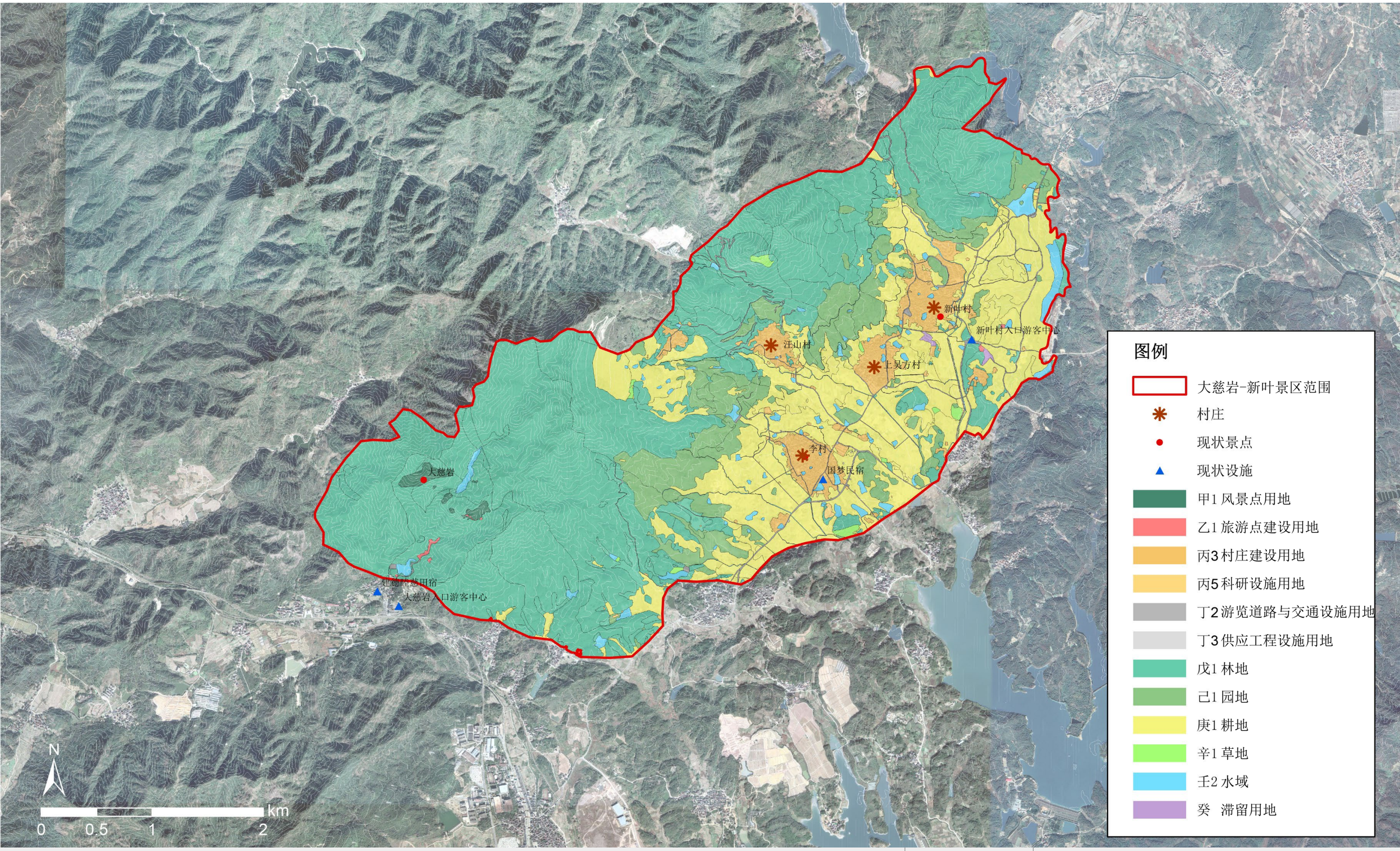


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
0-2	风景资源评价图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

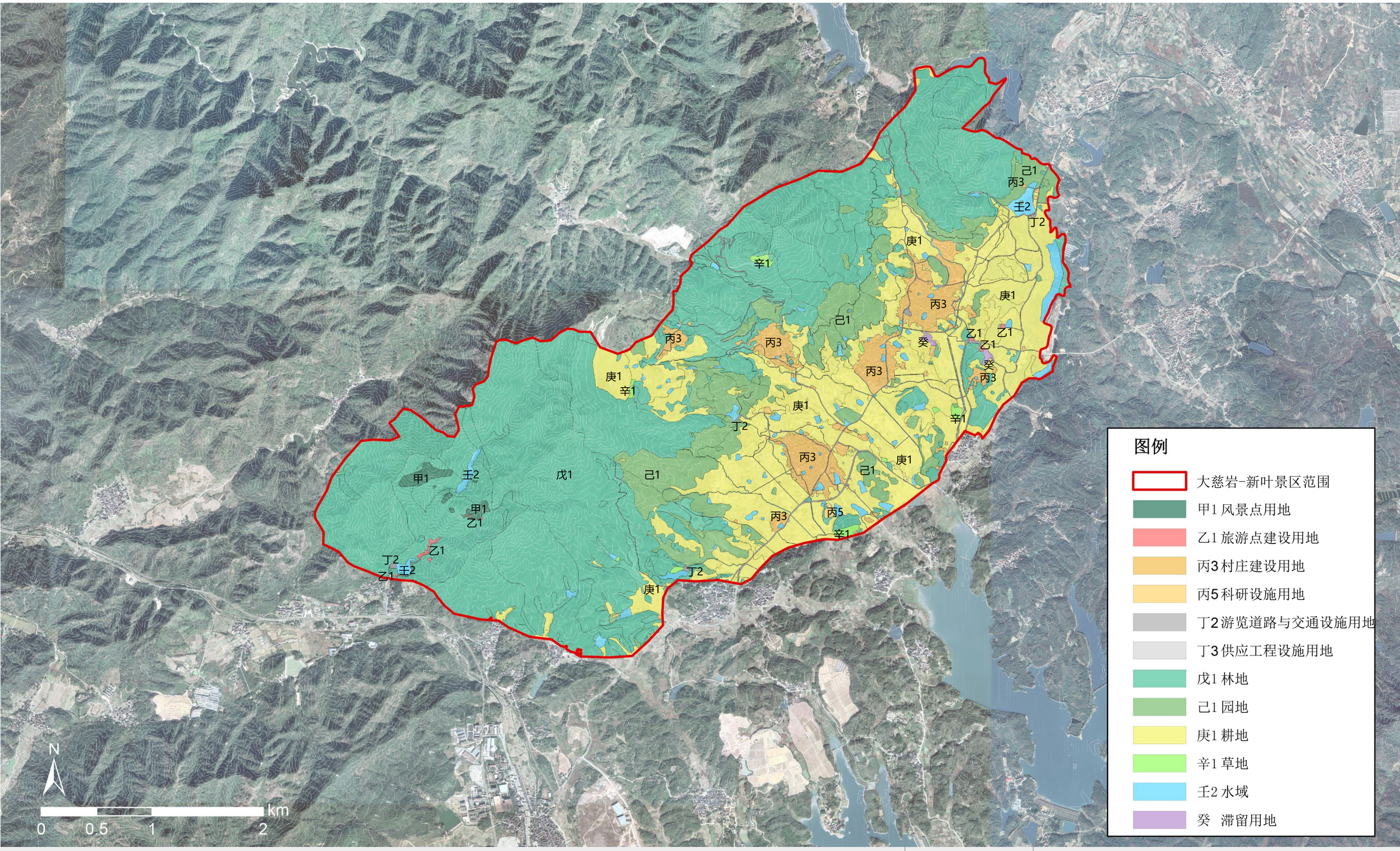


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
0-3	综合现状图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

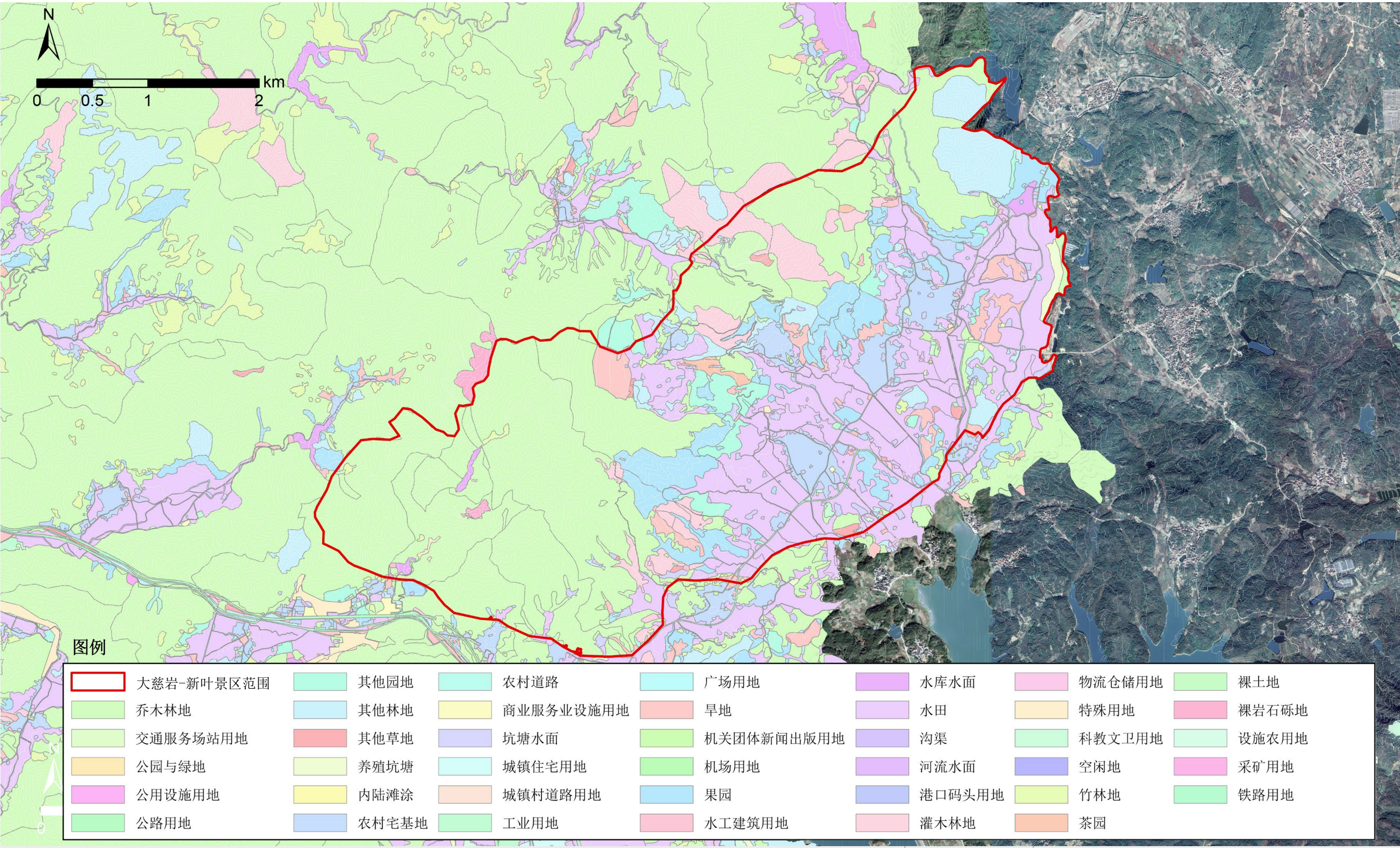


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
0-4	现状用地图（基于风景名胜区用地分类标准）

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

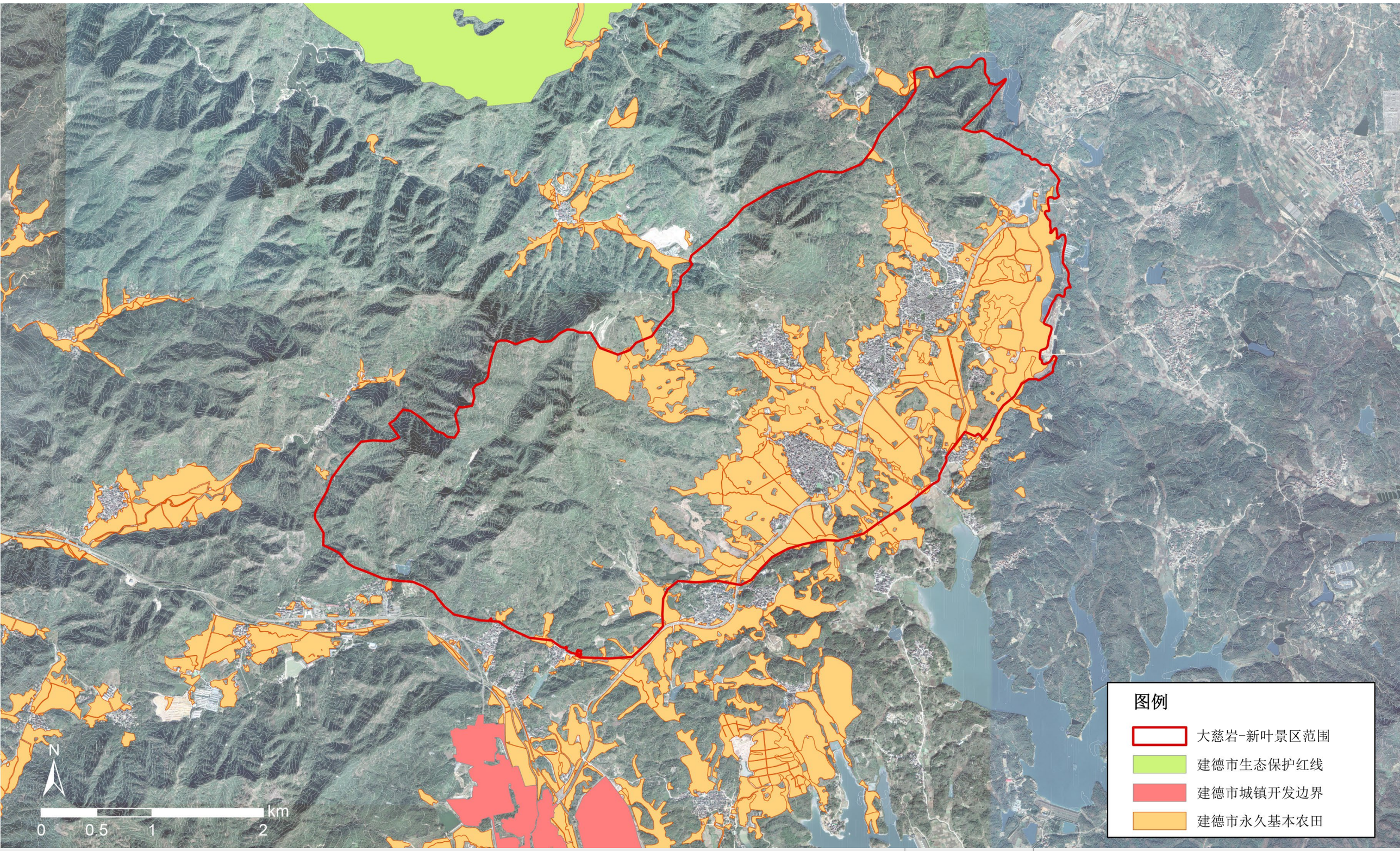


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
0-5	现状用地图（基于三调）

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

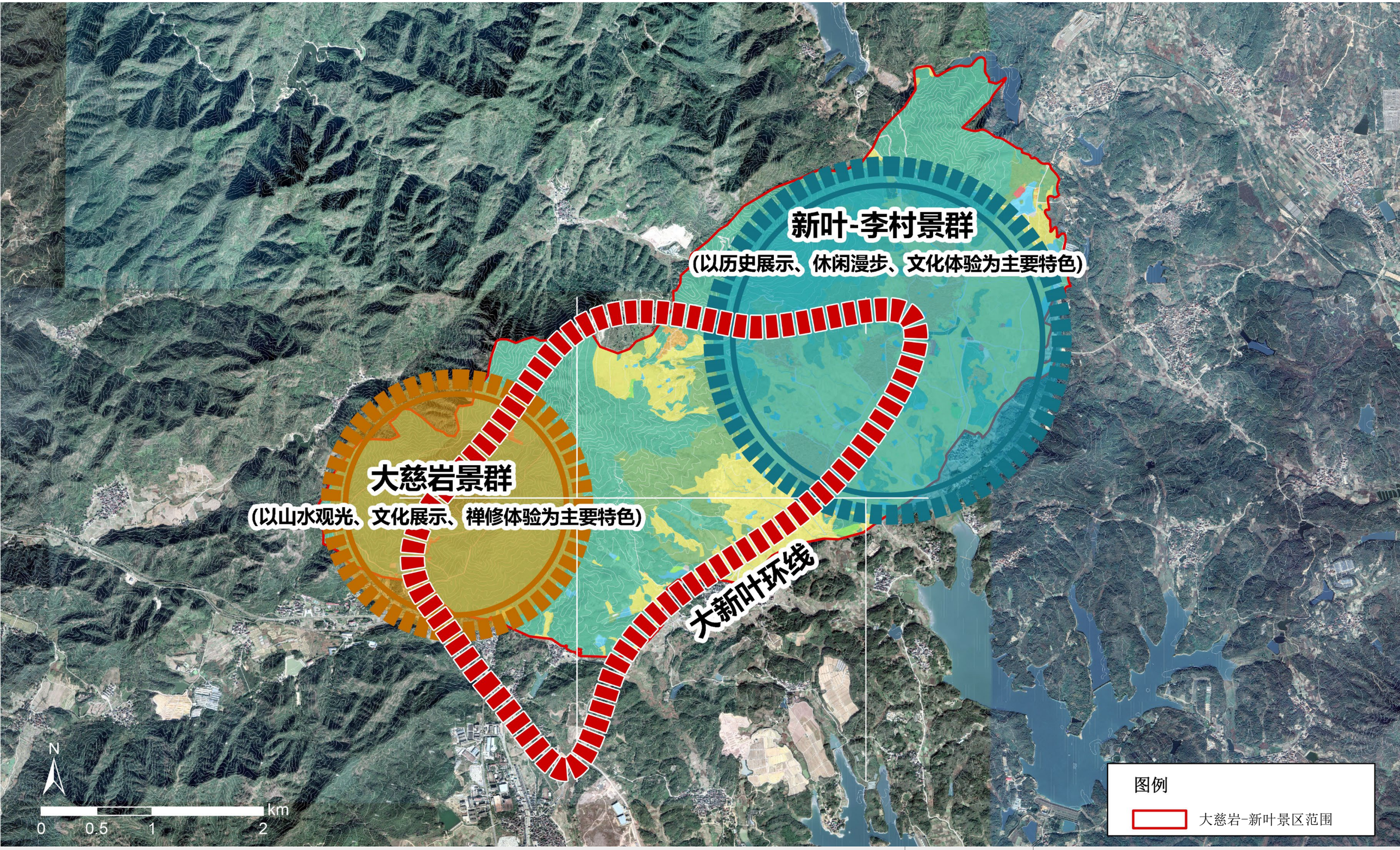


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
0-6	三区三线对接图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

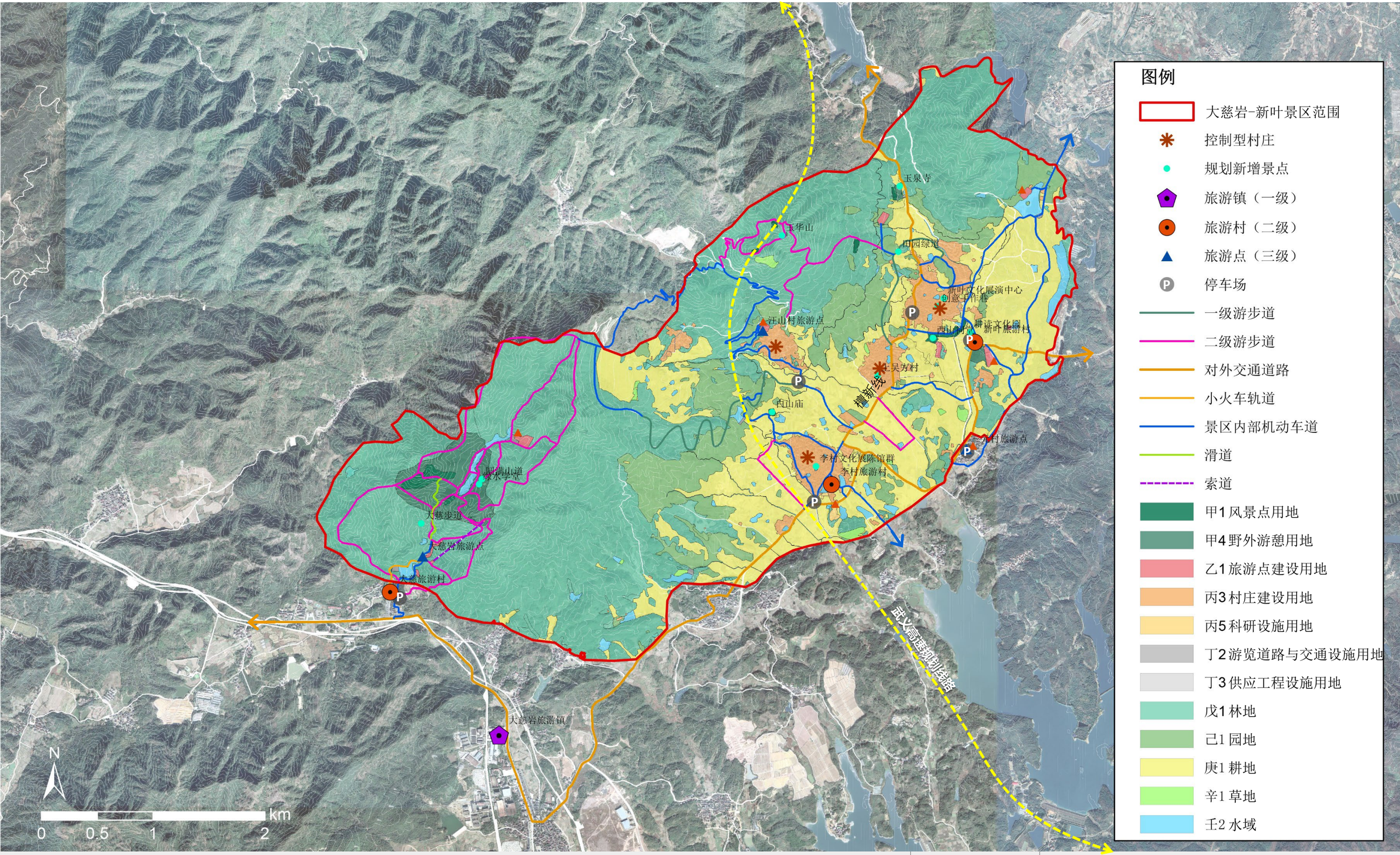


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

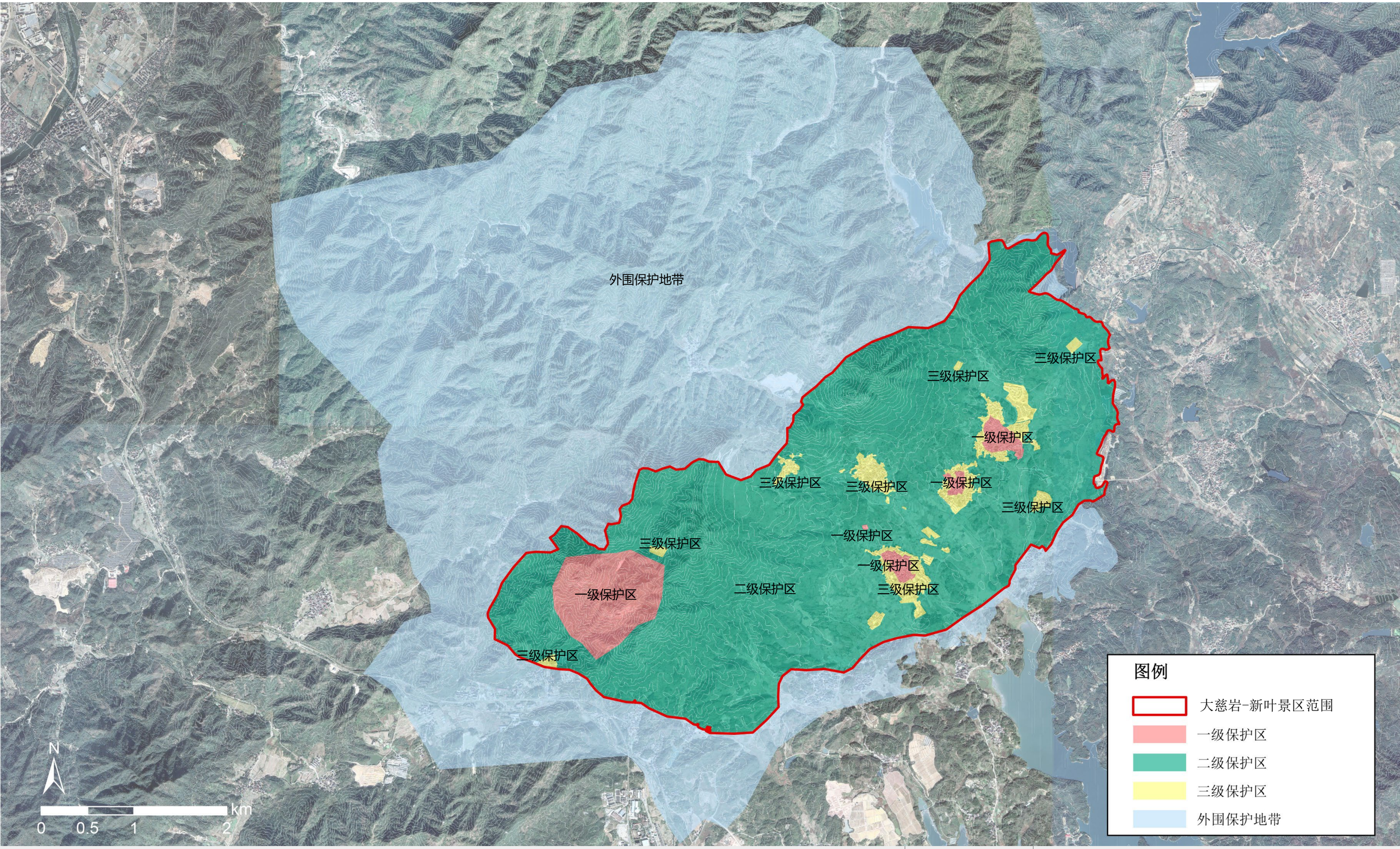
图号：	图名：
1-1	规划结构图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）



组织编制单位：	规划编制单位：	图号：	图名：
建德市人民政府	浙江省城乡规划设计研究院	1-2	规划总图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

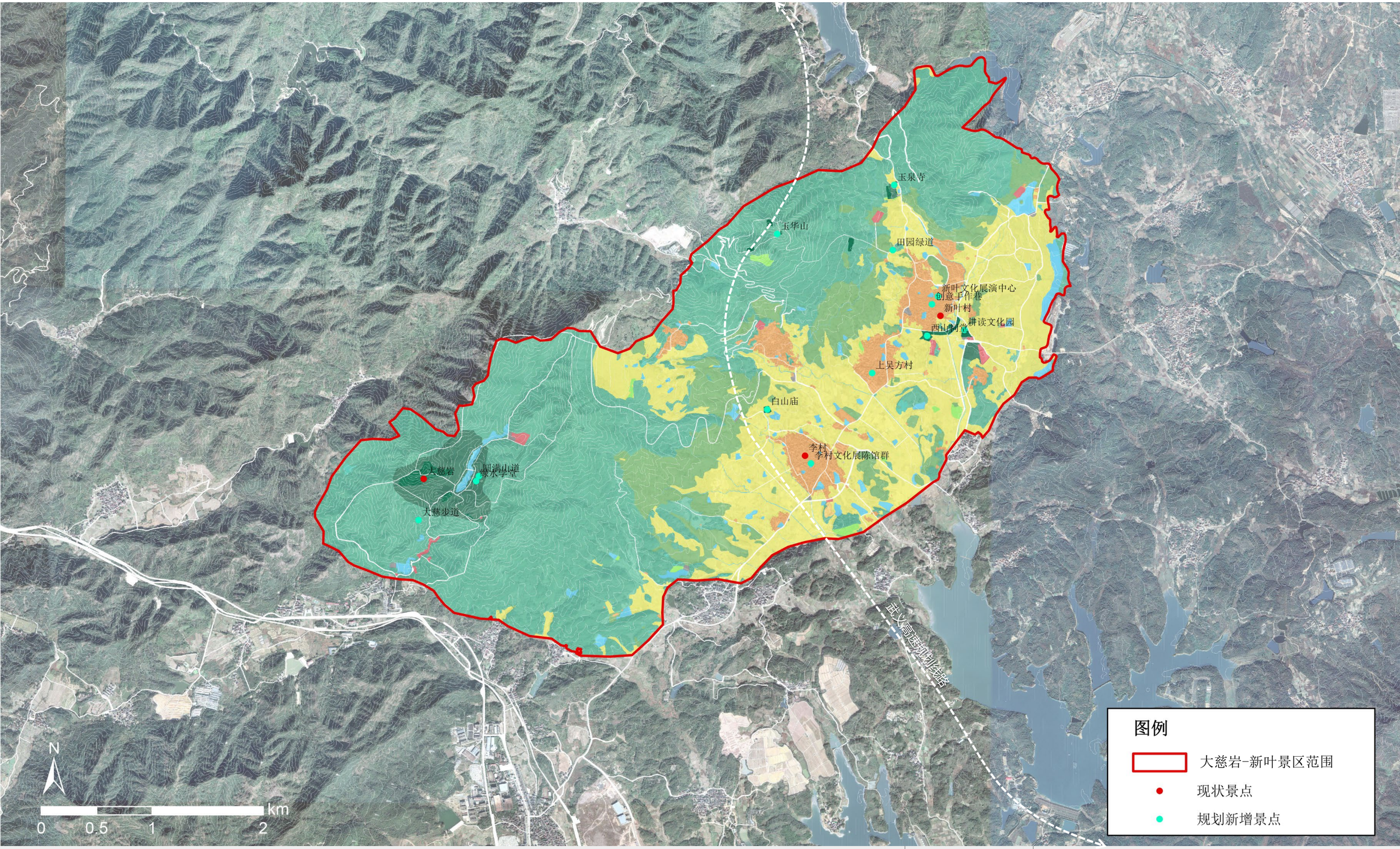


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

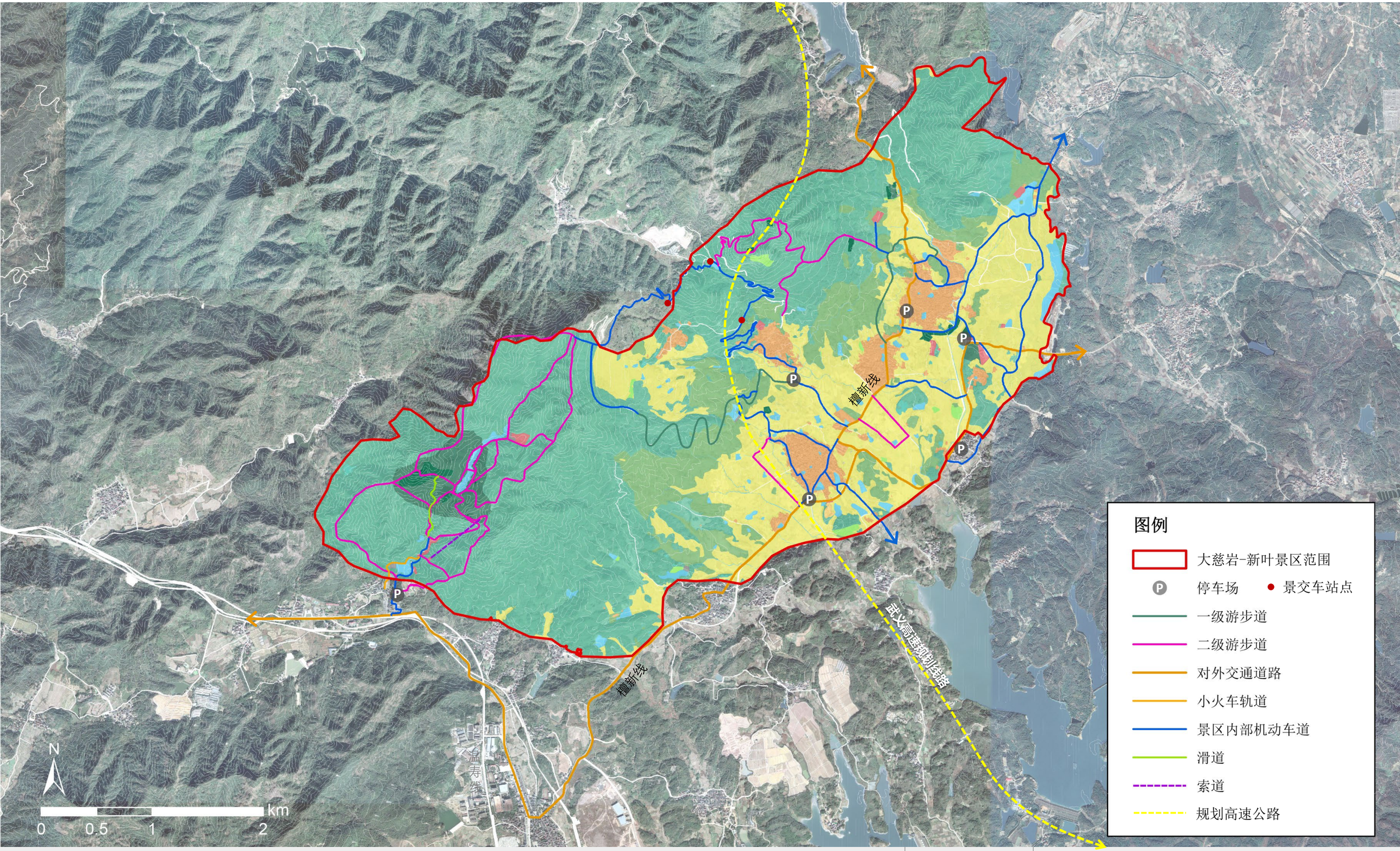
图号：	图名：
2-1	保护培育规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）



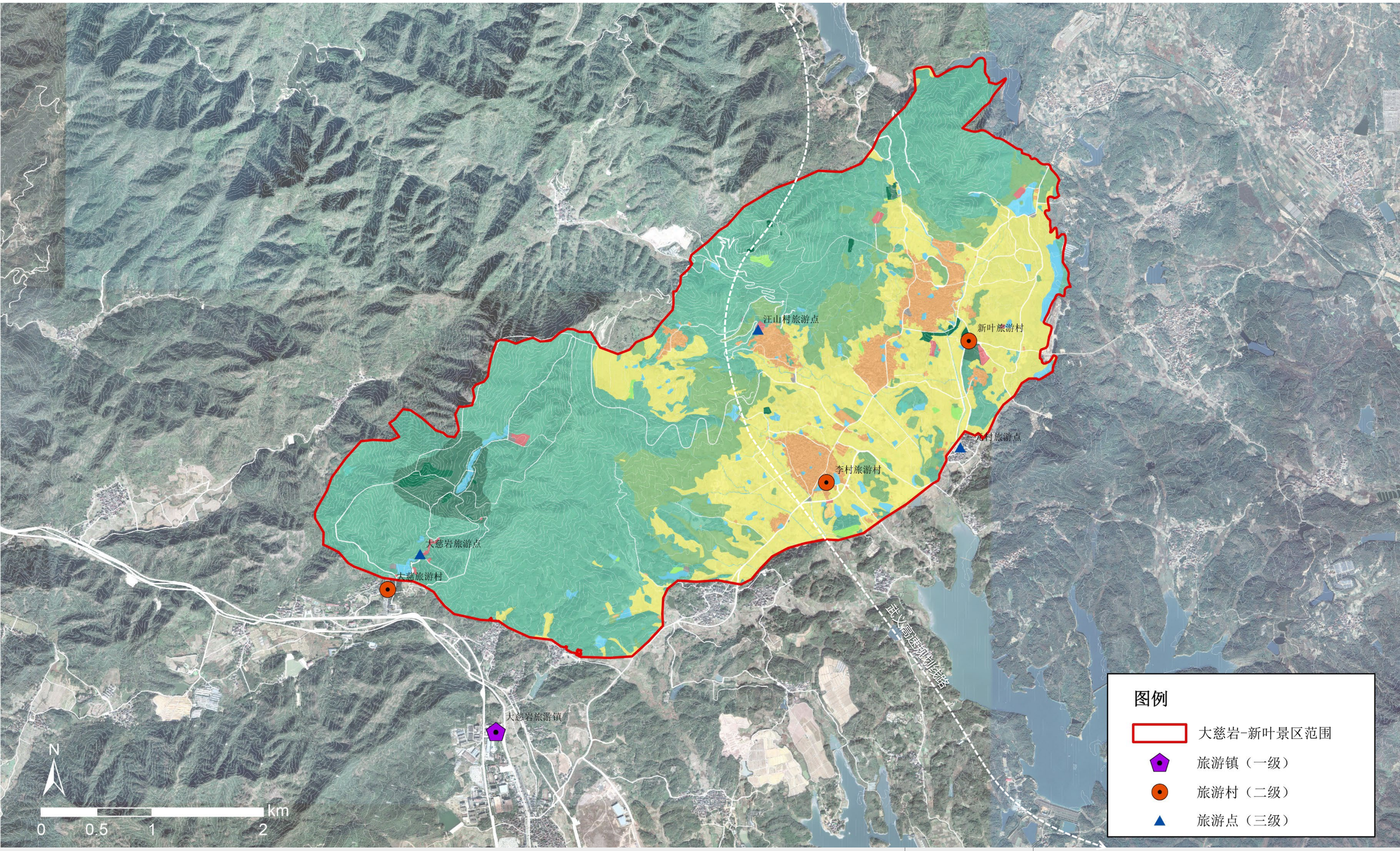
组织编制单位：	规划编制单位：	图号：	图名：
建德市人民政府	浙江省城乡规划设计研究院	3-1	风景游赏规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）



组织编制单位：	规划编制单位：	图号：	图名：
建德市人民政府	浙江省城乡规划设计研究院	4-1	道路交通规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

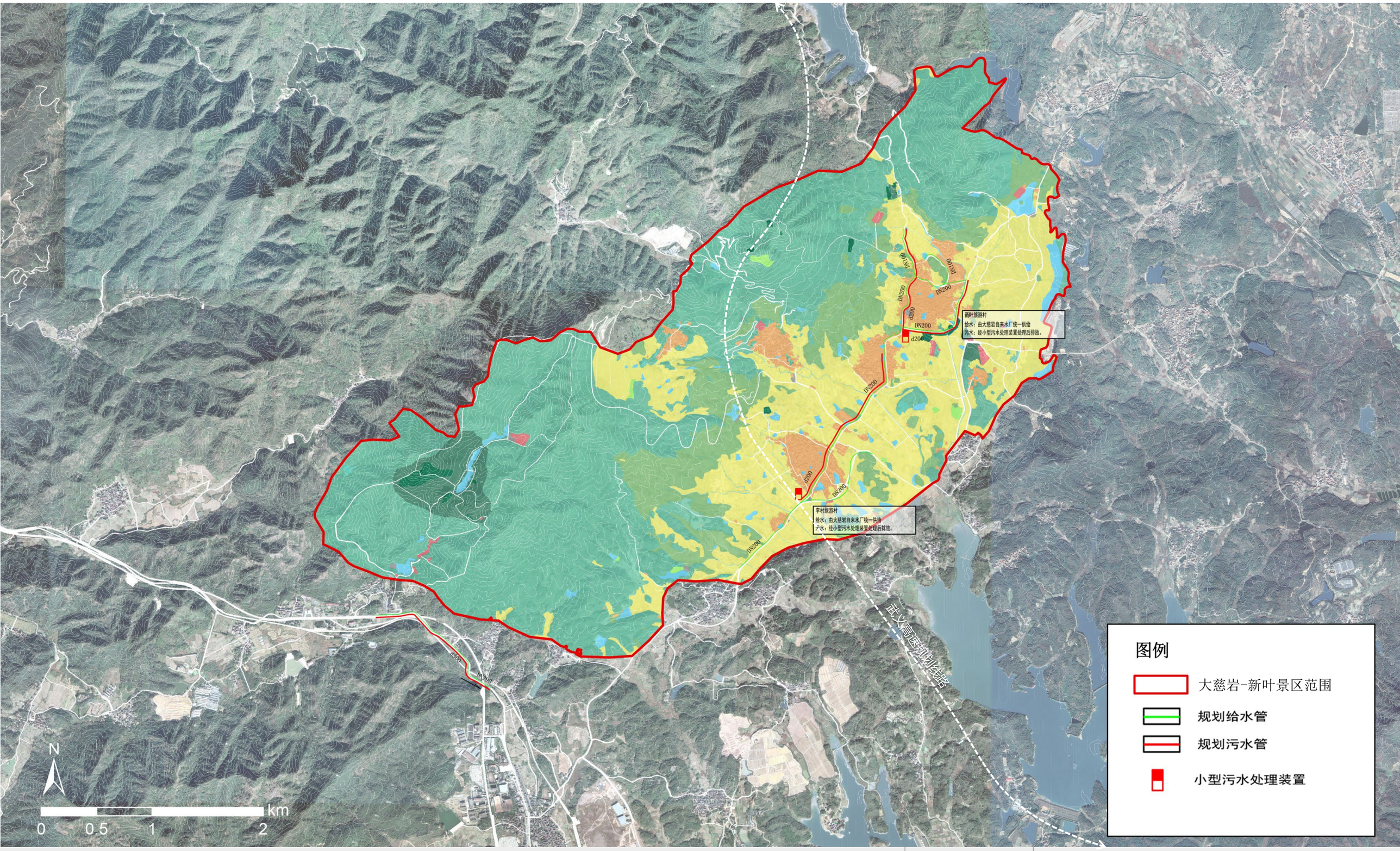


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
4-2	游览设施规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

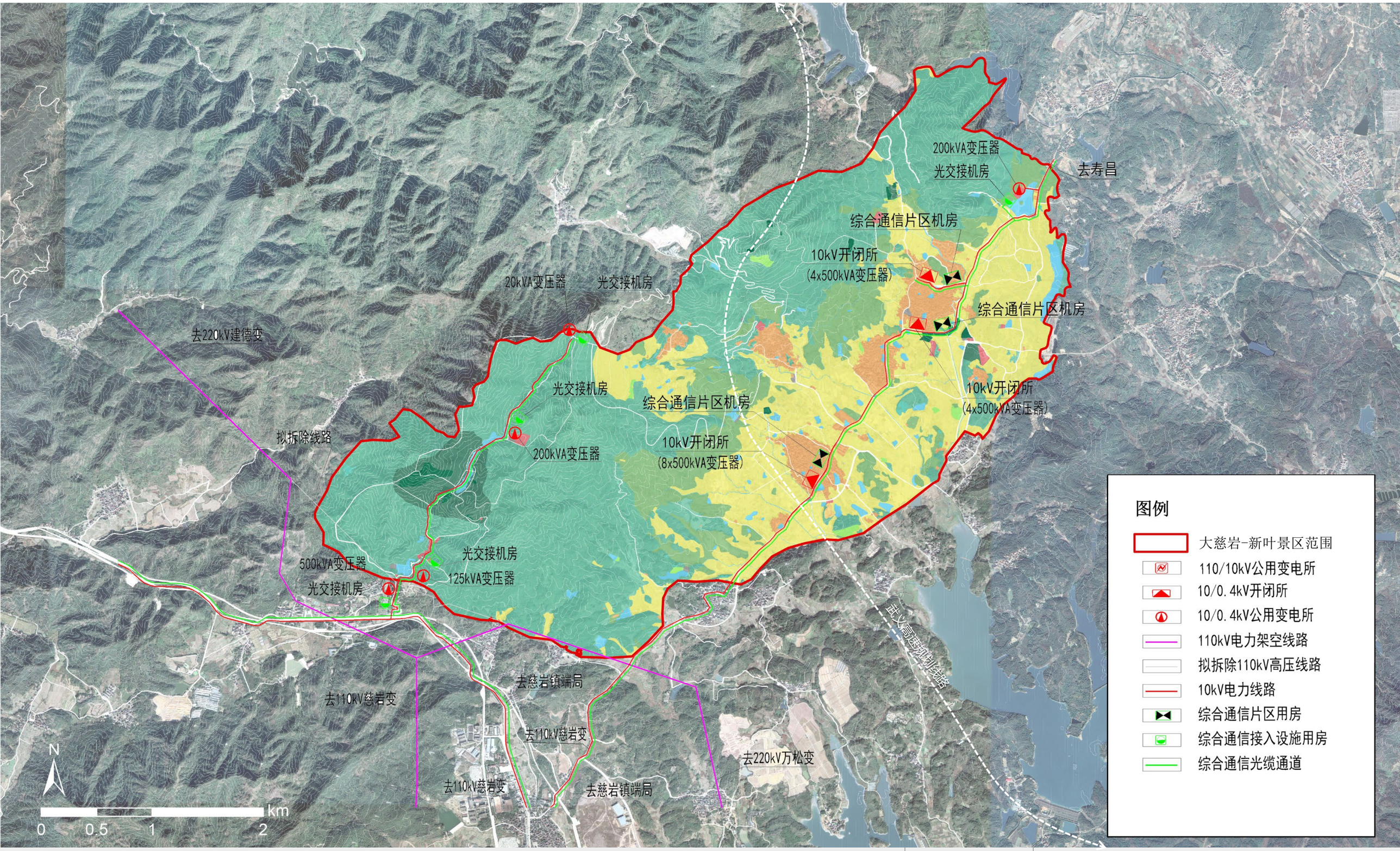


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
4-3	给排水规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

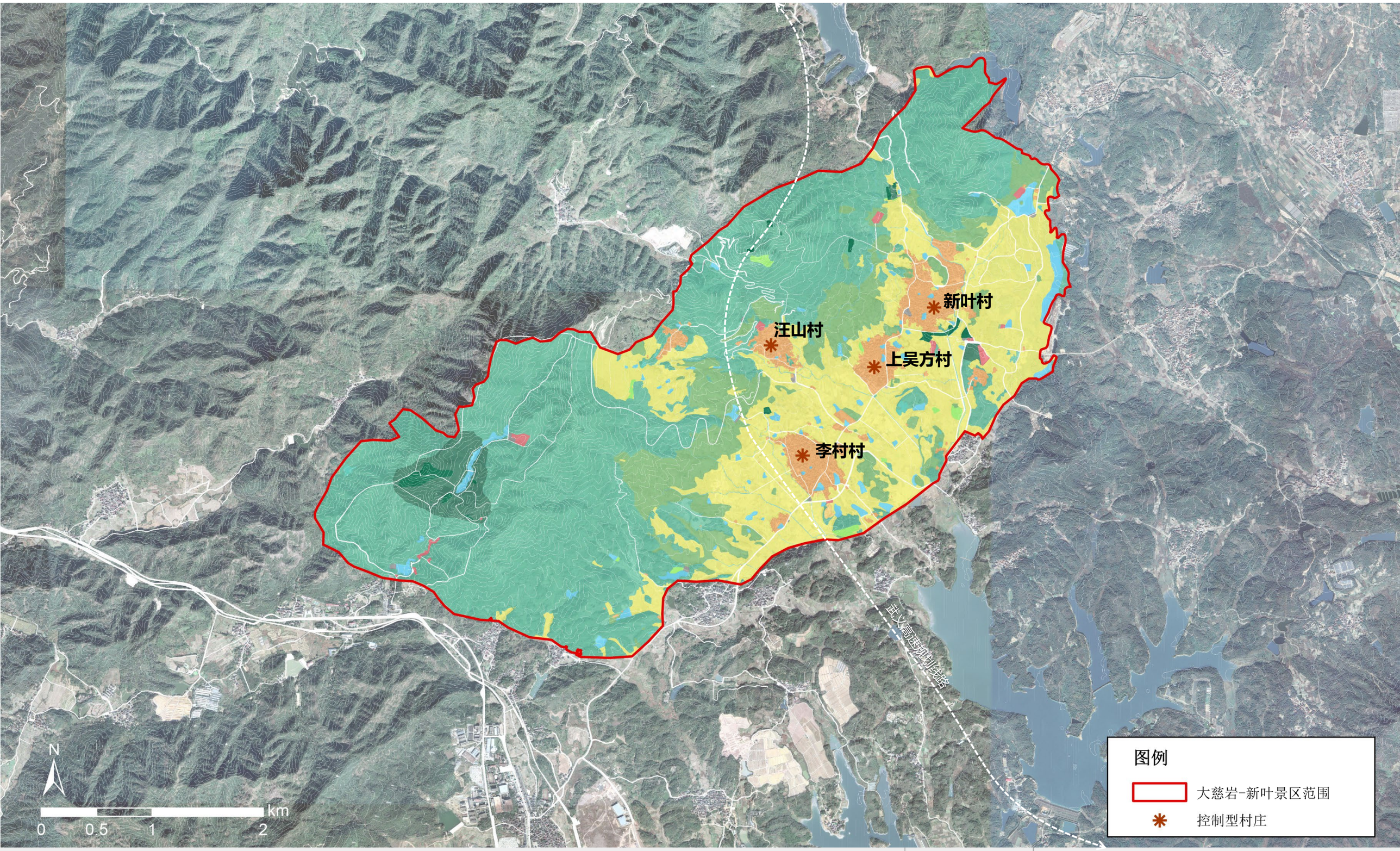


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
4-4	电力电信规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

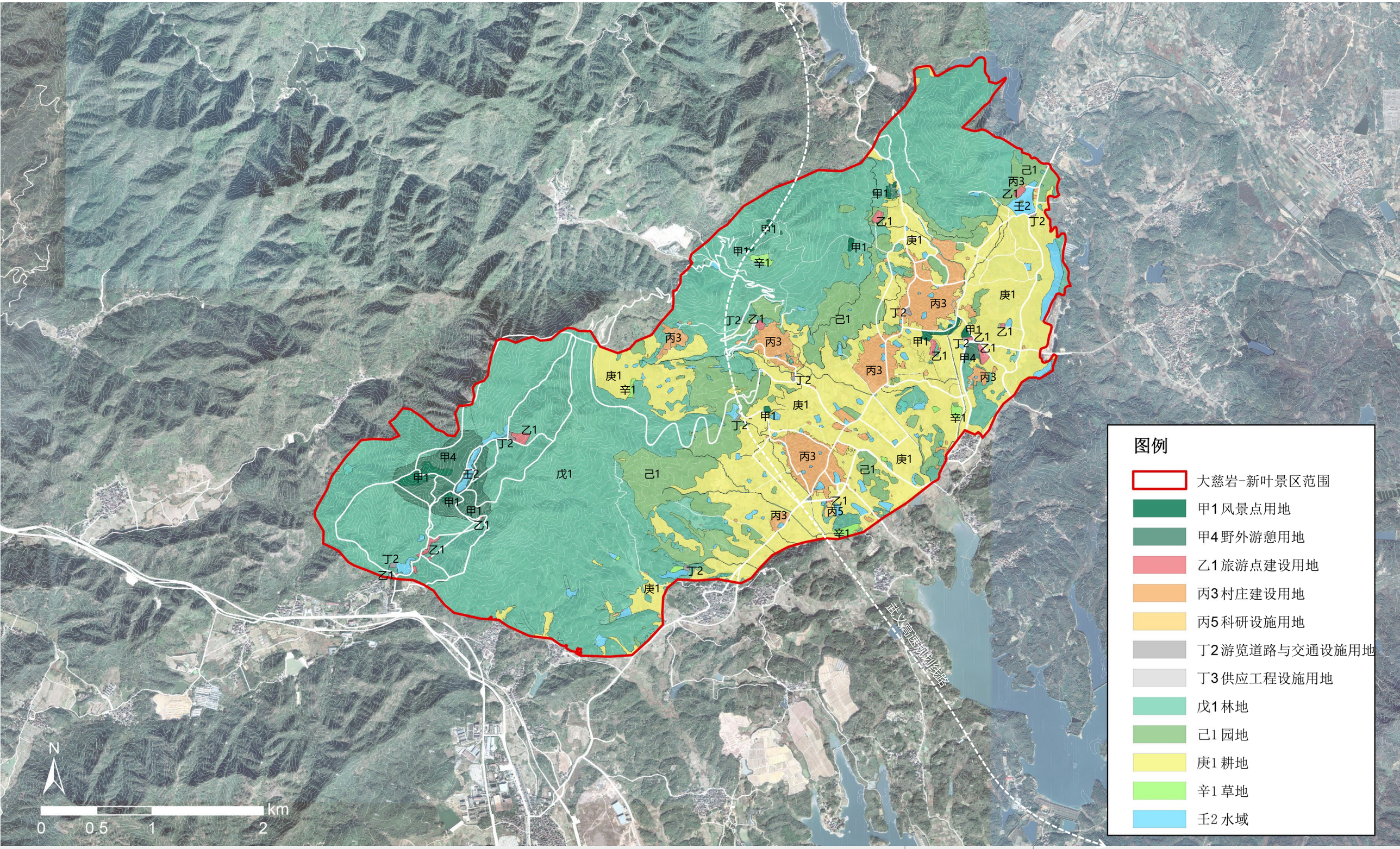


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
5-1	居民点协调规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

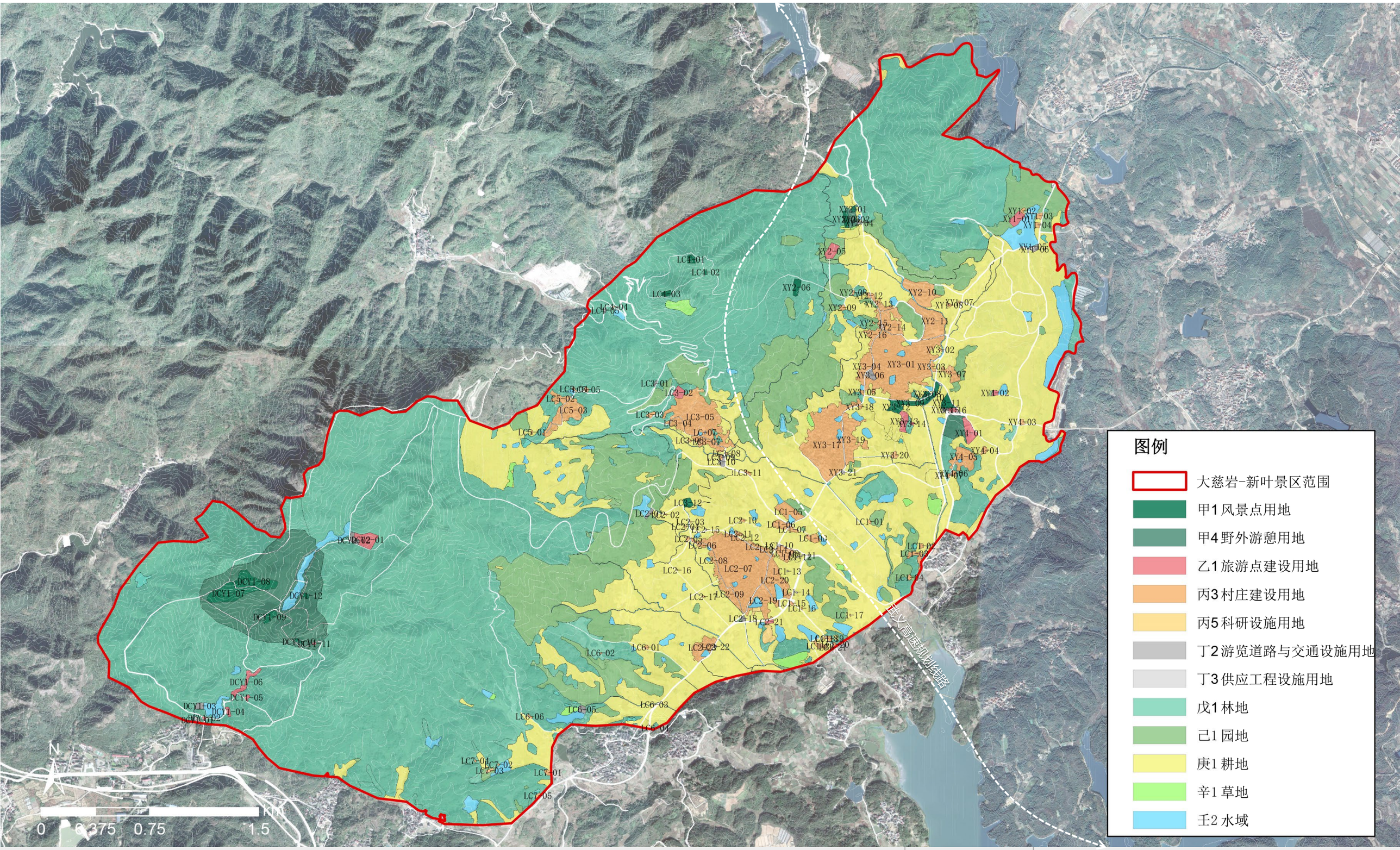


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
6-1	土地利用规划图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

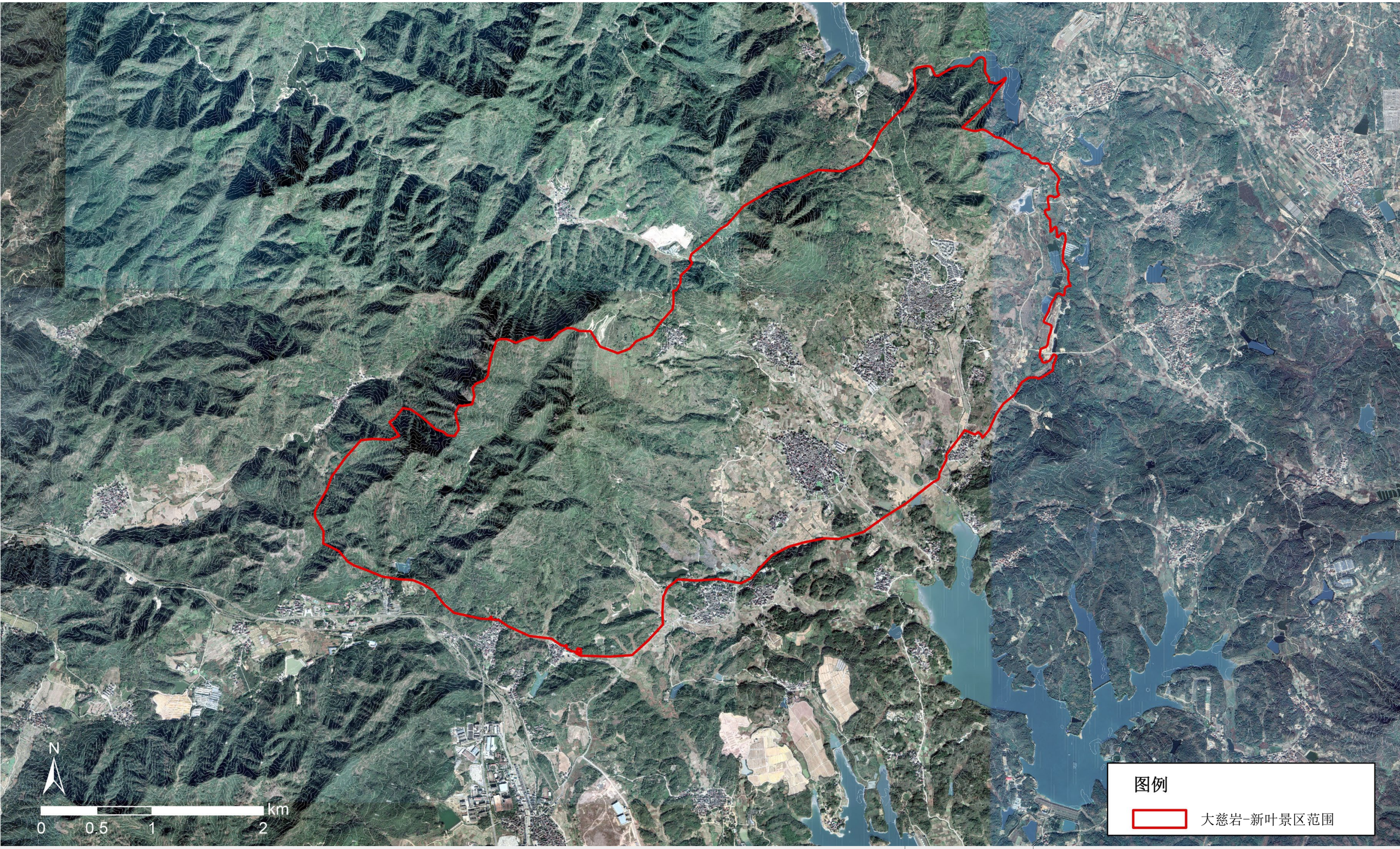


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
6-2	地块编码图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）

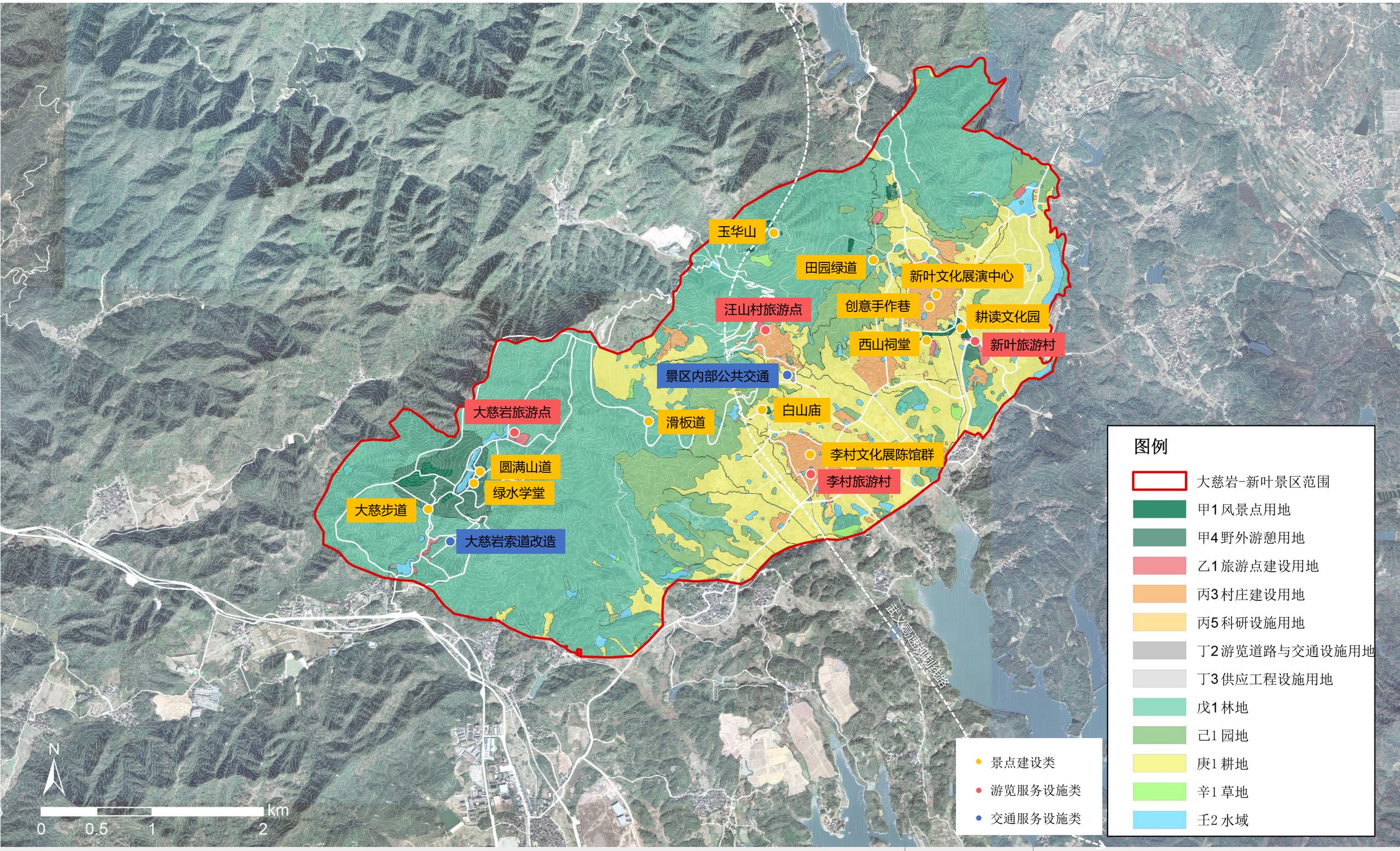


组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
7-1	遥感卫星图

富春江——新安江风景名胜区 大慈岩——新叶景区 详细规划（2022-2025年）



组织编制单位：
建德市人民政府

规划编制单位：
浙江省城乡规划设计研究院

图号：	图名：
8-1	规划期内重点建设项目