

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划

东阳市规划建筑设计院有限公司

2024年07月

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划说明

一、规划背景

夏渠村属江北街道，位于北五路以南，松岗西路以西。

《江北街道夏渠社区夏渠小区村庄调整规划》于 2022 年经市政府批准同意按规划实施。由于国土空间规划体系的建立，原村庄规划需要与国土空间规划衔接，同时居民建房需求还未满足，因此，根据村庄和街道申请，拟对原规划进行调整，使规划更加符合实际情况，满足建设需求，以更好的指导村庄建设。

二、规划期限与依据

1、规划期限：2024-2026 年

2、规划依据

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》
- (2)《东阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (3)《江北街道夏渠社区夏渠小区村庄调整规划》
- (4)村庄规划局部调整申请报告
- (5)东阳市城乡危旧房治理改造相关文件
- (6)其他相关城市规划建设的法规、标准

三、规划调整内容

(1) 1 号地块为永久基本农田，取消原规划共 132 间。

(2) 2 号地块西侧为村庄对外交通主要道路，为道路预留空间，因此北侧规划建筑面积不变，将进深 9 米调整为 10 米，南侧规划建筑相应往南移 1 米。

(3) 村庄缺少公共建筑，3 号地块新增村庄公建建筑 12m×30m。

(4) 4 号地块现状建筑拆除重建，规划 2 幢，12m×12m、12m×18m。

(5) 因 1 号地块涉及永农取消原规划 132 间，为满足村庄安置需求，5 号地块新增 7 排规划建筑，共 84 间。

(6) 6 号地块现状建筑拆除重建，规划 2 幢，12m×24m、12m×24m。

根据 2020 年 7 月东阳市文物保护所提供的《关于夏渠古建筑保护范围与建设控制意见》，夏渠村内文保建筑以及其他文物价值较高的古建筑集中分布于村庄北侧，建议成片规划保护，将用地面积 17774 平方米作为文物保护范围和建设控制地带。

原规划总面积 56021 平方米，调整为 58337 平方米。调整前规划 444 间，调整后共规划 432 间。

村庄规划建筑立面、形态、高度等按《东阳市江北街道夏渠社区夏渠小区村庄规划（危旧房整治改造）2017-2026 年》的建筑单体方案控制。

四、实施保障措施

1、加强规划宣传、强化公众参与。做好规划宣传，通过规划公示公告、座谈会和村民代表会议等方式，告知村民规划相关内容，调动村民参与村庄建设积极性。

2、有序推进村庄整治和建设，合理安排村庄建设用地。村庄住房建设应当遵循规划先行、节约用地、因地制宜、保障安全的原则，符合适用、环保、美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

3、宅基地应采用公平公正公开的方式进行安排，村民在规划范围内建住房的，应按程序办理土地审批和建房手续。

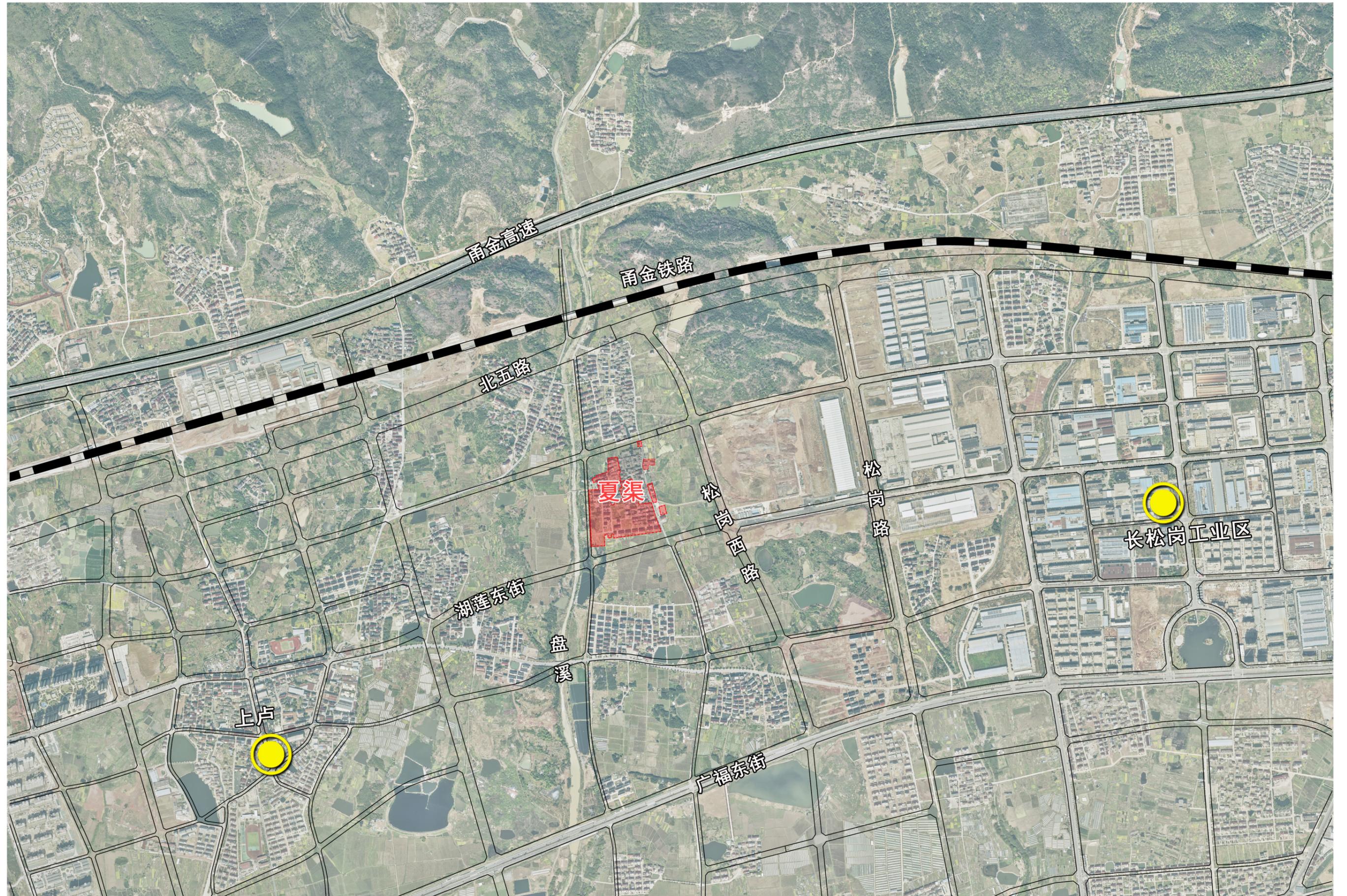
4、每幢房子平面组合：原则上邻户之间为同基各墙；所有线脚、檐沟除山墙路外不得向邻户凸挑。同一幢规划建筑存在两户及以上时，若不同时建设，先建设建筑应预留边靠，禁止基拼侧金字墙开门开窗、建造檐沟以及屋面外挑。

5、若本次规划内有涉及国有用地的，在按本规划实施前应依法办理土地审批手续，同

时国有用地周边地块实施时也应与其处理好相关关系。

6、严格按照村庄规划进行监督。基于国土空间基础信息平台，将村庄规划纳入到国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进行数字化管理，动态更新、实时监测评估预警。

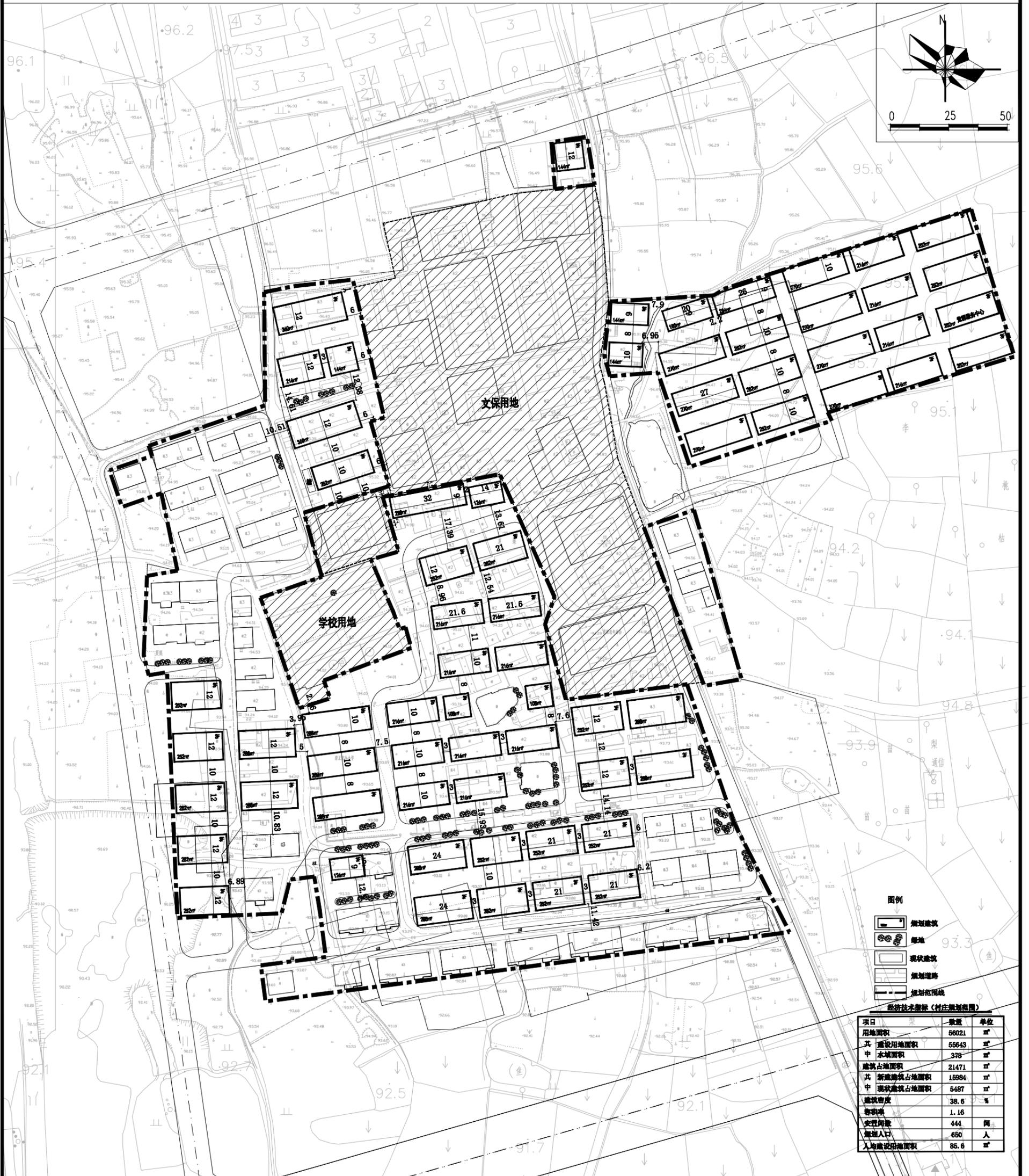
东阳市江北街道夏渠社区夏渠小区村庄调整规划一区位图



东阳市江北街道夏渠社区夏渠小区村庄调整规划—航拍图

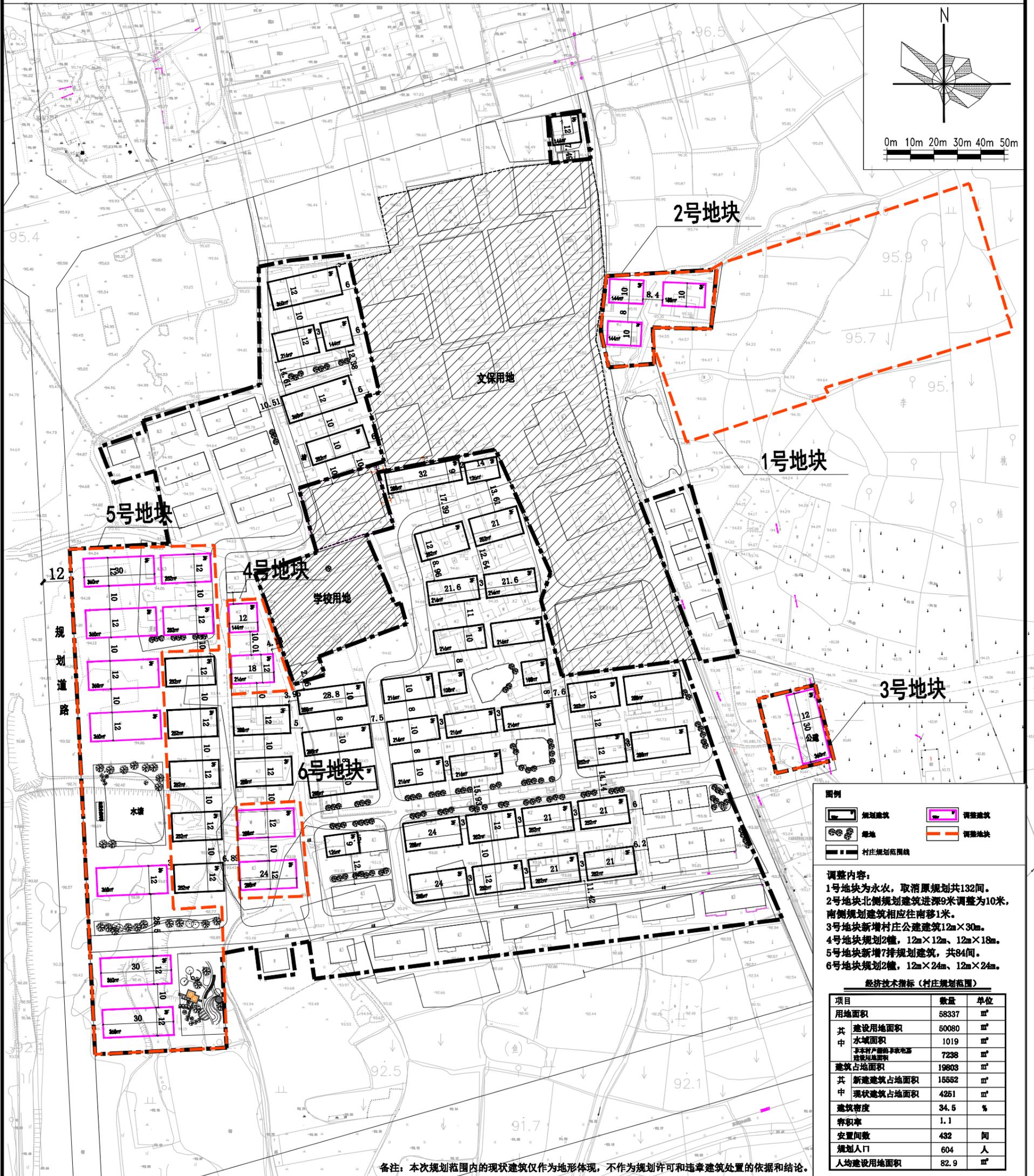


东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划—调整前平面图



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	审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY 审核 REVIEWED BY 专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	建设单位 CLIENT 工程名称 PROJECT 东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划	图名 DRAWING TITLE 工程号 PRO NO. 图号 DRAWING NO.
	证书等级: 城乡规划编制乙级 证书编号: 浙自资规乙字22330053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	校对 CHECKED BY 设计 DESIGNED BY 绘图 DRAWN BY	子项名称 ITEM 调整前平面图	专业 规 DISCIPLINE 日期 DATE 未盖出图专用章无效

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划—调整后平面图



图例

	规划建筑		调整建筑
	水域		调整地块
	村庄规划范围线		

调整内容:
 1号地块为永水, 取消原规划共132间。
 2号地块北侧规划建筑进深9米调整为10米, 南侧规划建筑相应往南移1米。
 3号地块新增村庄公建建筑12m×30m。
 4号地块规划2幢, 12m×12m、12m×18m。
 5号地块新增7排规划建筑, 共84间。
 6号地块规划2幢, 12m×24m、12m×24m。

经济技术指标 (村庄规划范围)

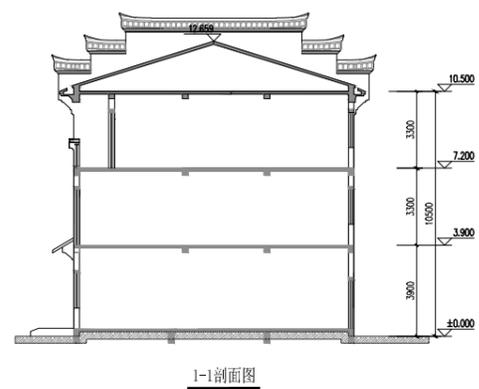
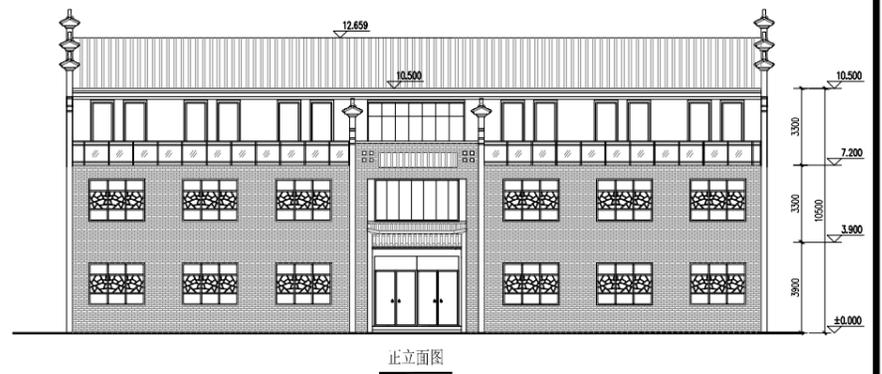
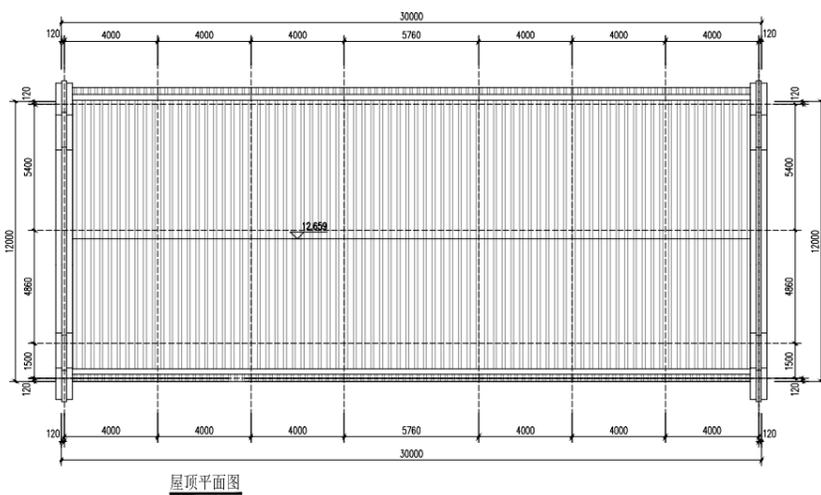
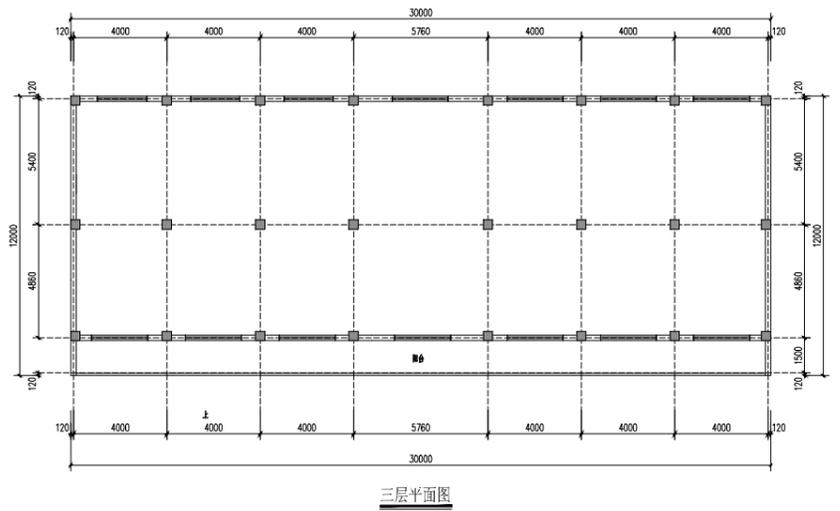
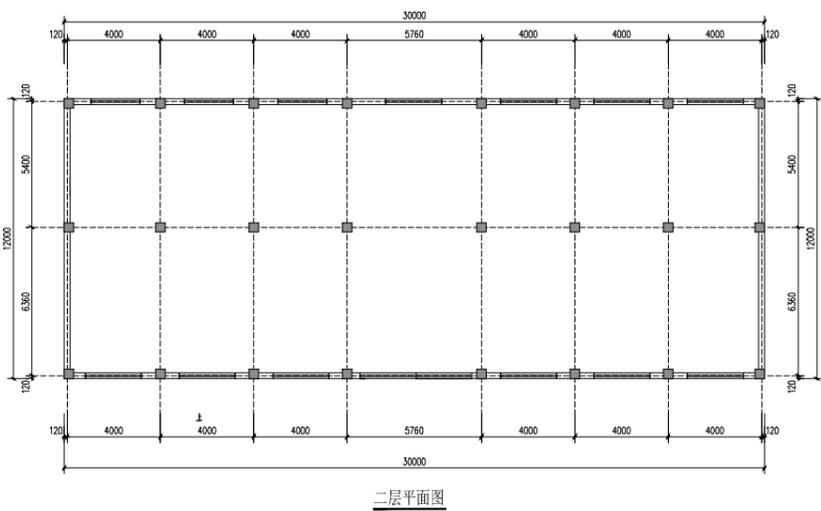
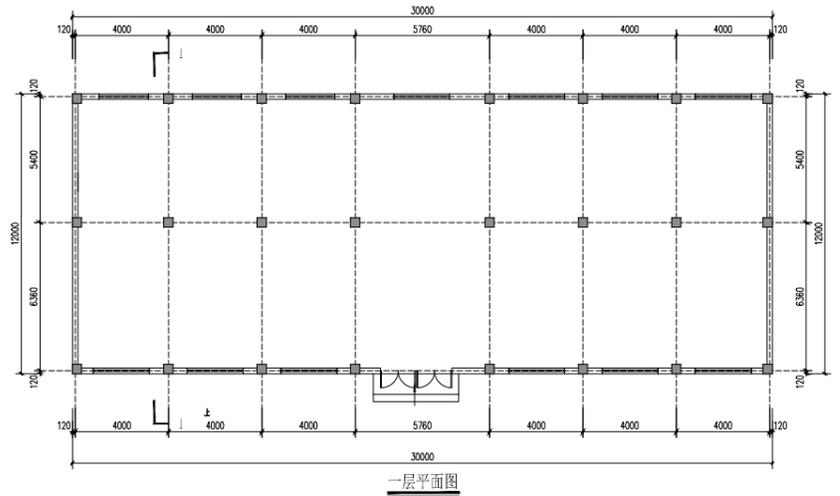
项目	数量	单位
用地面积	58337	m ²
其中 建设用地面积	50080	m ²
其中 水域面积	1019	m ²
其中 基本农田面积	7238	m ²
建筑占地面积	19803	m ²
其中 新建建筑占地面积	15552	m ²
其中 现状建筑占地面积	4251	m ²
建筑密度	34.5	%
容积率	1.1	
安置户数	432	间
规划人口	604	人
人均建设用地面积	82.9	m ²

备注: 本次规划范围内的现状建筑仅作为地形体现, 不作为规划许可和违章建筑处置的依据和结论。

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	审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY	建设单位 CLIENT	图名 DRAWING TITLE
	证书等级: 城乡规划编制乙级 证书编号: 浙自资规乙字22330053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	审核 REVIEWED BY 专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	工程名称 PROJECT 东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划	图号 DRAWING NO.
	校对 CHECKED BY 设计 DESIGNED BY 绘图 DRAWN BY	子项名称 ITEM 调整后平面图	专业 规 DISCIPLINE	日期 DATE 未盖出图专用章无效

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划—建筑单体

村庄公建



设计单位/DESIGN



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: 浙自资规乙字22330053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

专业负责人
DISCIPLINE RESPONSIBLE BY

校对
CHECKED BY

设计
DESIGNED BY

绘图
DRAWN BY

建设单位
CLIENT

工程名称
PROJECT

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村
村庄调整规划

子项名称
ITEM

建筑单体

图名
DRAWING TITLE

工程号
PRO NO.

图号
DRAWING NO.

专业
DISCIPLINE

规

日期
DATE

未盖出图专用章无效

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村村庄调整规划—建筑单体

设计单位/DESIGN



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 9888 传真 Fax: +86 (0579) 8665 9878

证书等级: 城乡规划编制乙级

证书编号: 浙自资规乙字22330053号

证书等级: 建筑行业(建筑工程)乙级

建筑行业(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

校对
CHECKED BY

设计
DESIGNED BY

绘图
DRAWN BY

盖章栏 未盖出图专用章无效
STAMP

建设单位
CLIENT

工程名称
PROJECT

东阳市江北街道夏渠村夏渠自然村
村庄调整规划

子项名称
ITEM
建筑单体

图名
DRAWING TITLE

工程号
PRO NO.

图号
DRAWING NO.

专业
DISCIPLINE

日期
DATE

- 备注:
1. 允许在建筑基底范围内建设地下室, 地下室面积另计, 地下室深度不超过4m。
 2. 装饰构件不超过建筑主体900mm, 如用于室外空调机罩或花架, 起到装饰作用; 高度不超过建筑主体1200mm。
 3. 内部功能以农户实际需求为准。
 4. 金字塔不得开门, 沿路金字塔开背由村民统一决定。
 5. 侧院不足4米应做防火处理。
 6. 建筑占地(建筑投影面积)不在本建筑单体方案图内的, 建筑立面、形态、高度等技术建筑单体方案控制, 建筑占地(建筑投影面积)按照规划控制。

