东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

必要性论证报告

(公示稿)

东阳市规划建筑设计院有限公司
东阳市自然资源和规划局

二〇二三年四月

项目编制单位与参编人员

项 目 名 称：东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划必要性论证报告

项目委托单位：东阳市三单乡人民政府

规划编制单位：东阳市规划建筑设计院有限公司

规划等级：　　城乡规划编制乙级（浙自然资规划2020076号）

工程编号：　　2023

项 目 审 定：　韦健燎　执行董事、总规划师　注册规划师　高级规划师

项 目 审 核：　韦健燎　执行董事、总规划师　注册规划师　高级规划师

项目负责人：　张含斌　规划师

项目参编人员：徐　靓　规划师

　　金燕萍　规划师

　　吕校辉　规划师

目录

1 规划背景
2 项目位置及范围
3 周边发展情况
4 规划依据
5 规划原则
6 相关规划衔接
7 平面布局
8 道路交通分析
9 选址分析
10 场地分析
11 规划主要内容
12 给水工程规划
13 排水工程规划
14 生态环境保护规划
15 综合防灾规划
16 规划可行性分析
17 结论

一、规划背景

《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》党的十九大提出实施乡村振兴战略，是以习近平同志为核心的党中央，着眼党和国家事业全局，深刻把握现代化建设规律和城乡关系变化特征，顺应亿万农民对美好生活的向往，对“三农”工作作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代做好“三农”工作的总抓手。

从党的十九大到二十大，是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，既要全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标，又要乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程，向第二个百年奋斗目标进军。为贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议、中央农村工作会议精神和政府工作报告要求，描绘好战略蓝图，强化规划引领，科学有序推动乡村产业、人才、文化、生态和组织振兴。

为深入贯彻党的十八届三中全会，中央经济工作会议、城镇化会议和习近平总书记系列重要讲话精神，进一步推动东阳市城乡总体面貌改善提升人民生活品质，按照东阳市委市政府部署要求开展东阳市乡村振兴建设工作。近年来，东阳市村庄在前一轮村庄规划指引下，经济社会发展取得了显著的成绩。为深入贯彻落实《浙江省深化美丽乡村建设行动计划（2016-2020年）》，着眼于6个方面的建设——空间优化布局美、生态宜居环境美、乡土特色风貌美、业新民富生活美、人文和谐风尚美、改革引领发展美。加快农房拆后重建，持续提升乡村环境，深化产业植入，高标准推进生态廊道建设，加快推进治水和垃圾分类城乡一体化、全覆盖，全力创建省级美丽乡村示范县（市），推动乡村振兴战略的实施，建设生态宜居东阳。

为进一步推进东阳市三单乡的建设，做好“三农”工作，实现乡村振兴的要求，更好的发展状元峰地块的经济建设与土地使用、实现可持续发展，并协调各部门的需求和规划管理要求，提供该地块开发建设的技术依据与实施措施，特制定本规划。

二、项目位置及范围

该地块位于东阳市三单乡仙家地自然村西北面，临近黄蟠线，距东阳市区约42km，距离佐村镇约17km，距离三单乡约3.6km。这里植被茂盛，地势较为平坦，景色优美、交通方便。

本次规划地块总面积为3.7公顷，其中:商服用地2.17公顷、防护用地1.49公顷、特殊用地0.04公顷。

三、周边发展情况

1、周边地块情况

规划地块北侧为自然山体，现为香榧种植区，西侧为茶山，东侧隔黄蟠线为仙家地村，南侧为香榧种植区。

2、周边道路情况

地块周边区域道路网骨架已形成，主要对外交通为黄蟠线。道路总体呈南北走向，现状均已建成。

3 、场地现状

规划地块现状为空地，作临时用房使用，整体地势平坦，局部区域高差较大。

四、规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019）

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2014）

（4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2021）

（5）《城市规划编制办法》2006

（6）《城市用地分类与规划建设用地标准（GBJ137-90）》

（7）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

（8）《城市用地竖向规划规范》（CJJ 83-99）

（9）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

（10）《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）

（11）《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）

（12）《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-98)

（13）《防洪标准》（GB50201-2014）

（14）《浙江省城乡规划条例》（2011）

（15）《乡村振兴战略规划（2018-2022）》

（16）《东阳市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）

（17）《东阳市三线一单生态环境分区管控方案》

（18）《“三区三线”划定成果》

19、其他相关规定及文件要求

在本规划区范围内使用土地和进行各项建设，均按照本规划的规定和要求。

五、规划原则

（1）经济性原则：合理配置土地和空间资源，加强对土地经济效益的分析，充分体现土地的使用价值。注重社会、经济、环境三个效益的并重，在确保环境质量和社会影响的前提下，合理确定开发容量，发挥经济效益，提高土地利用率。

（2）合理性原则：遵循确定的布局结构和原则，结合实际情况，作好用地的调整规划，统筹安排，合理布局。

（3）灵活性原则：用地发展远期与近期相结合，使规划具有可操作的弹性。

（4）生态性原则：改善和保护现有的生态环境，防止和治理环境污染。在规划设计中，应注重地块的功能与形态并重，并将地块放到整个区域中进行思考，合理进行功能组合与用地布局，塑造富有特色的天际线、开放空间和建筑形态环境。通过道路空间的封闭与渗透形成空间序列节奏，以韵律界面为主。地块内部不分区块涉及自然山体，为了保证自然山体的完整性，禁止对自然山体大开大挖。

（5）可操作原则：立足地块现状，深入论证分析，详细设计地块内的各类情况，尊重现有条件，提出可操作性的调整思路，确保地块指标的建设可行性。

六、相关规划衔接

《东阳市三线一单生态环境分区管控方案》

优先保护单元

涉及的生态保护红线，严格按照国家和省生态保护红线管理相关规定进行管控。生态保护红线原则上按照禁止开发区域进行管理，禁止工业化和城镇化，确保生态保护红线内“生态功能不降低，面积不减少，性质不改变”。涉及的各类保护地，严格按照相应法律法规和相关规定进行管控。

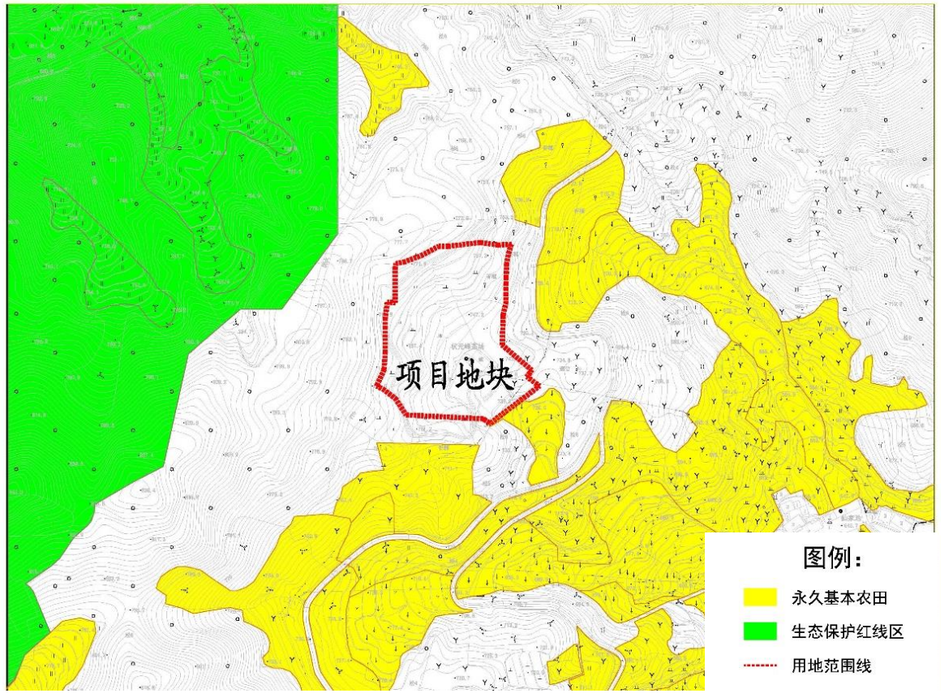
其他优先保护区域按照以下要求进行管控：

空间布局引导：按照限制开发区域进行管理。禁止新建、扩建三类工业项目，现有三类工业项目改建要削减污染物排放总量，涉及一类重金属、持久性有机污染物排放的现有三类工业项目原则上结合地方政府整治要求搬迁关闭，鼓励其他现有三类工业项目搬迁关闭。禁止新建涉及一类重金属、持久性有机污染物排放的二类工业项目；禁止在工业功能区（包括小微园区、工业集聚点等）外新建其他二类工业项目；二类工业项目的新建、扩建、改建不得增加控制单元污染物排放总量。原有各种对生态环境有较大负面影响的生产、开发建设活动应逐步退出。禁止未经法定许可在河流两岸、干线公路两侧规划控制范围内进行采石、取土、采砂等活动。严格限制矿产资源开发项目，确需开采的矿产资源及必须就地开展矿产加工的新改扩建项目，应以点状开发为主，严格控制区域开发规模。严格限制水利水电开发项目，禁止新建除以防洪蓄水为主要功能的水库、生态型水电站外的小水电。严格执行畜禽养殖禁养区规定，控制湖库型饮用水源集雨区规模化畜禽养殖项目规模。

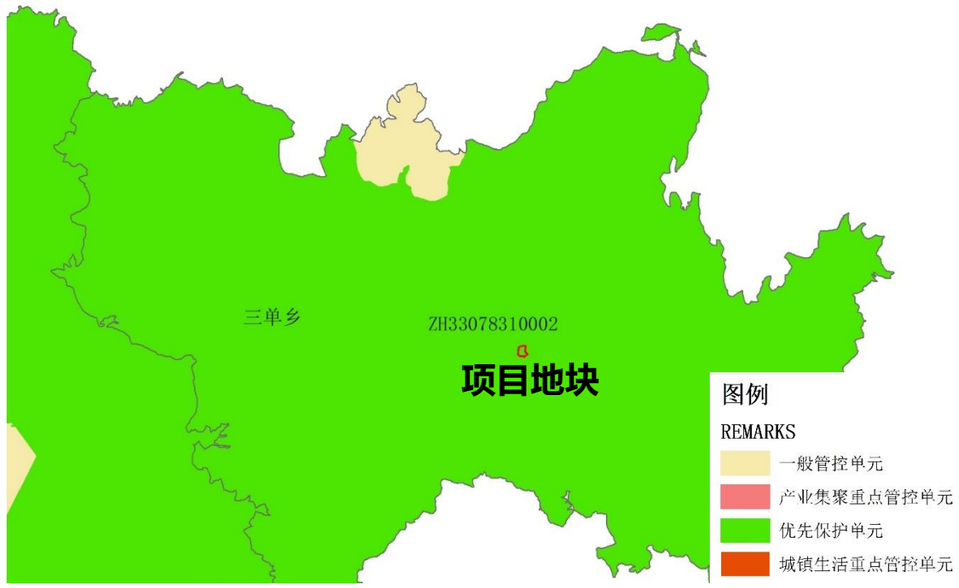
污染物排放管控：严禁水功能在Ⅱ类以上河流设置排污口，管控单元内工业污染物排放总量不得增加。

环境风险防控：加强区域内环境风险防控，不得损害生物多样性维持与生境保护、水源涵养与饮用水源保护、营养物质保持等生态服务功能。在进行各类建设开发活动前，应加强对生物多样性影响的评估，任何开发建设活动不得破坏珍稀野生动植物的重要栖息地，不得阻隔野生动物的迁徙通道。推进饮用水水源保护区隔离和防护设施建设，强化区域内道路、水路危险化学品运输安全管理，提升饮用水水源保护区应急管理水平。完善环境突发事故应急预案，加强环境风险防控体系建设。

根据《“三区三线”划定成果》，本次规划地块不涉及生态红线与永久基本农田，且开发总量为50亩，符合成片开发的需求。根据《东阳市三线一单生态环境分区管控方案》，本次规划区块位于优先保护单元，为商业服务业设施用地，不涉及工业项目建设与开发，不增加管控单元污染物排放总量，不破坏周边区域环境，并且不涉及破坏周边生态环境与生物多样性，符合分区管控方案的要求。



《“三区三线”划定成果》



《东阳市三线一单生态环境分区管控方案》

六、相关规划衔接

《东阳市市域给水专项规划（**2017-2035**）》

（1）因地制宜原则

编制本规划要从分析东阳市中心城区及各镇给水现状着手，充分考虑环境状况、经济实力和管理水平，既不脱离实际，又必须保证维护生态、保护环境的基本要求。

（2）可持续发展原则

可持续发展是既满足当代的需要，又不对后代的发展构成威胁。在强调“可持续”的同时，更强调的是“发展”，发展才是概念的主体，可持续性是目标。可持续发展战略指导下的供水一体化规划，重点在于准确分析现有的供水条件，研究资源组合的可能性及其利弊，选择最为公平、高效、节约的供水模式。

（3）系统协调原则

城市给水涉及到水资源开发、城市给水、用户用水、用水成本、节水政策、水环境保护等方面（或称为子系统）。在这个系统中，各个系统既相互联系、又相互独立。协调理顺各子系统、各要素之间的关系，使他们协同进化趋利避害，通过各子系统的综合作用，解决水资源的开发、利用、保护。

（4）科学性合理性原则

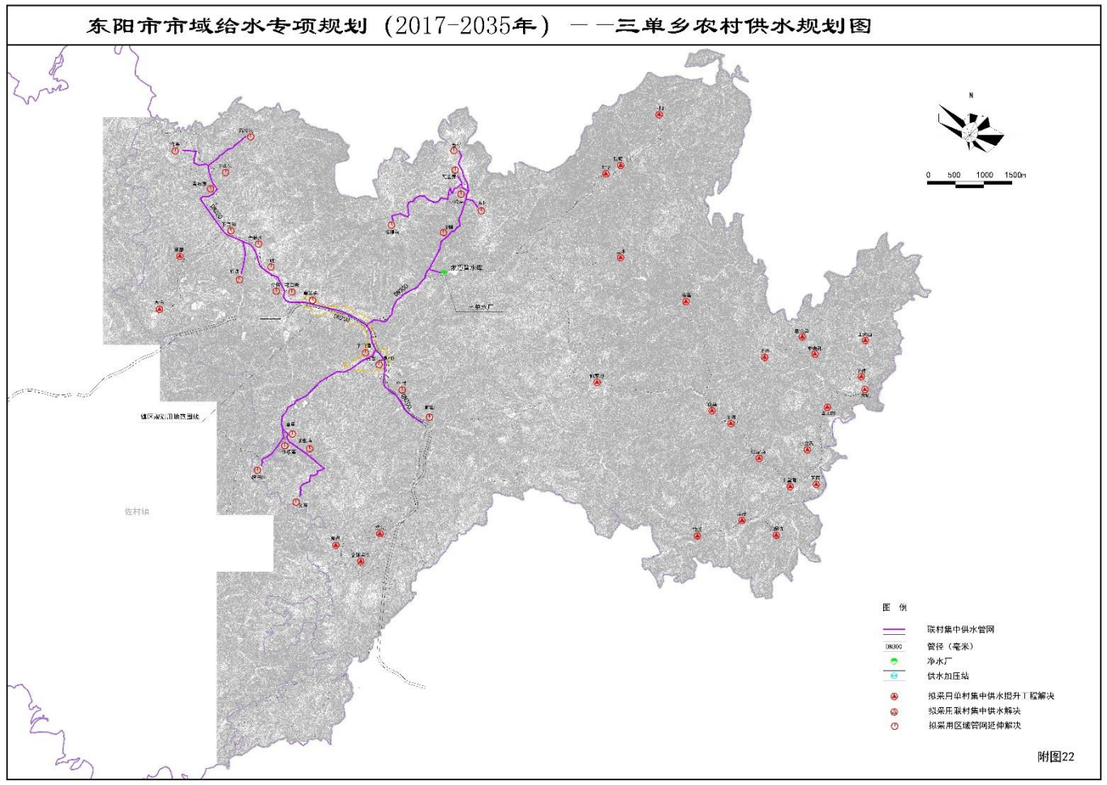
依据供水现状及上位规划要求，采用科学的分析方法，吸收国内外先进技术和经验，合理布局规划区内供水设施，更好的发挥给水设施的环境效益、社会效益和经济效益。

（5）远近兼顾原则

规划需结合现状统一规划，分步实施，既要考虑近期建设的可行性，又要坚持远期供水系统的合理性，尽可能使规划具有较大的弹性，便于分期分步实施，使规划具有可操作性。

（6）城乡统筹原则

本次规划结合供水现状，合理分区，从城乡一体化角度统筹协调好市域水资源的分配、供水设施的布局，充分发挥现有给水设施的作用。



根据《东阳市市域给水专项规划（2017-2035）》。本次规划地块供水水源近期由三单乡仙家地自然村单村集中供水解决，由于用水量增加，远期将并入前田村联村集中供水管网接入三单水厂，以满足本地块的用水需求。

六、相关规划衔接

《东阳市市域污水专项规划（**2017-2035**）》

（1）因地制宜原则

编制本规划要从分析东阳市域排水现状着手，充分考虑东阳市环境状况、经济实力和管理水平，既不脱离实际，又必须保证维护生态、保护环境的基本要求。

（2）可持续发展原则

可持续发展是既满足当代的需要，又不对后代的发展构成威胁。在强调“可持续”的同时，更强调的是“发展”，发展才是概念的主体，可持续性是目标。可持续发展战略指导下的污水规划，污水的排放与环境保护密切相关，尽量避免对水环境造成影响。

（3）科学性合理性原则

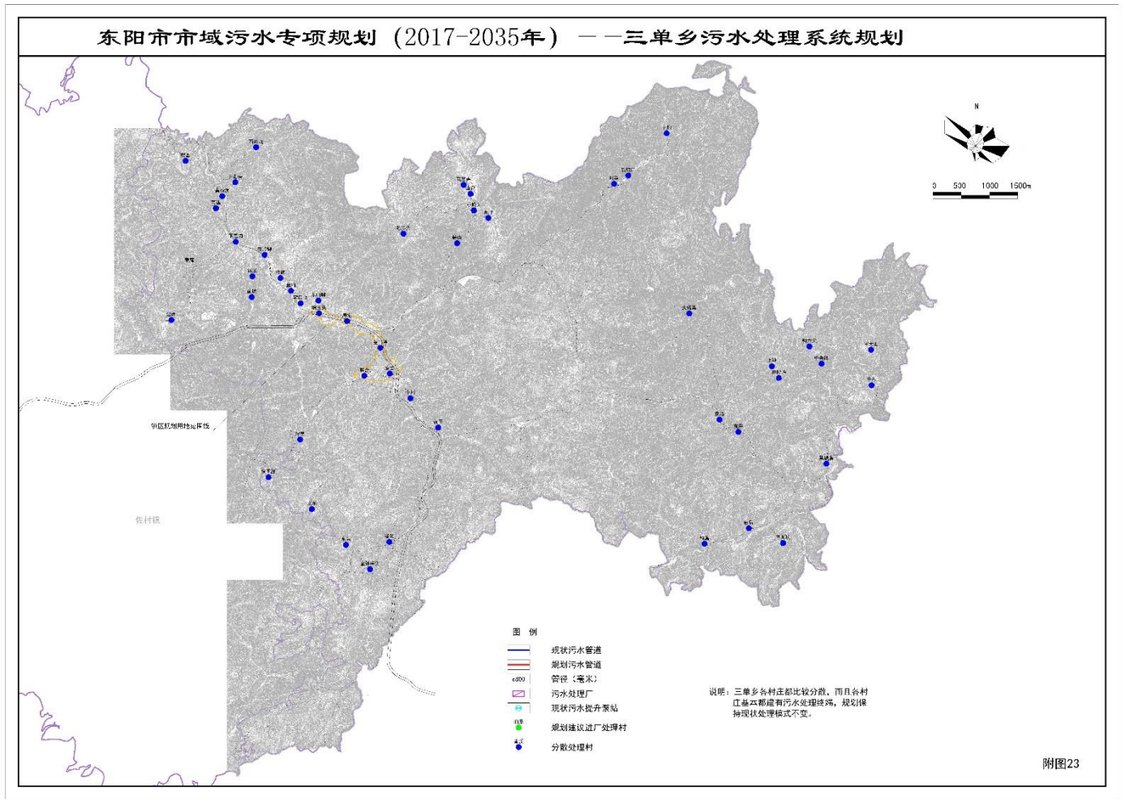
依据给排水现状及上位规划要求，采用科学的分析方法，吸收国内外先进技术和经验，合理布局规划区内给排水设施，更好的发挥给排水设施的环境效益、社会效益和经济效益，达到国家的节能减排要求。

（4）远近兼顾原则

规划需结合现状统一规划，分步实施，既要考虑近期建设的可行性，又要坚持远期污水系统的合理性，尽可能使规划具有较大的弹性。

（5）城乡统筹原则

本次规划着重考虑统筹城乡污水分区，合理确定市域中心城区、乡镇、农村的污水系统方案。对于市域污水处理设施统一管理、统一规划、统一建设、统一运行。



根据《东阳市市域污水专项规划（2017-2035）》。本次规划地块污水排放需接入仙家地自然村污水处理终端处理，由于污水排放量增加，远期将在地块内部设置污水处理终端处理，以满足本地块的污水排放需求。

六、相关规划衔接

《浙江东阳市全域旅游发展总体规划》

战略定位

产业定位统筹东阳国民经济和社会发展的战略性支柱产业

实现东阳产业升级和融合发展的引擎产业

推动东阳新型城镇化和城乡空间优化调整的纽带产业

引领东阳可持续发展的生态产业

促进东阳城乡居民增收和社会就业的富民产业

主题定位

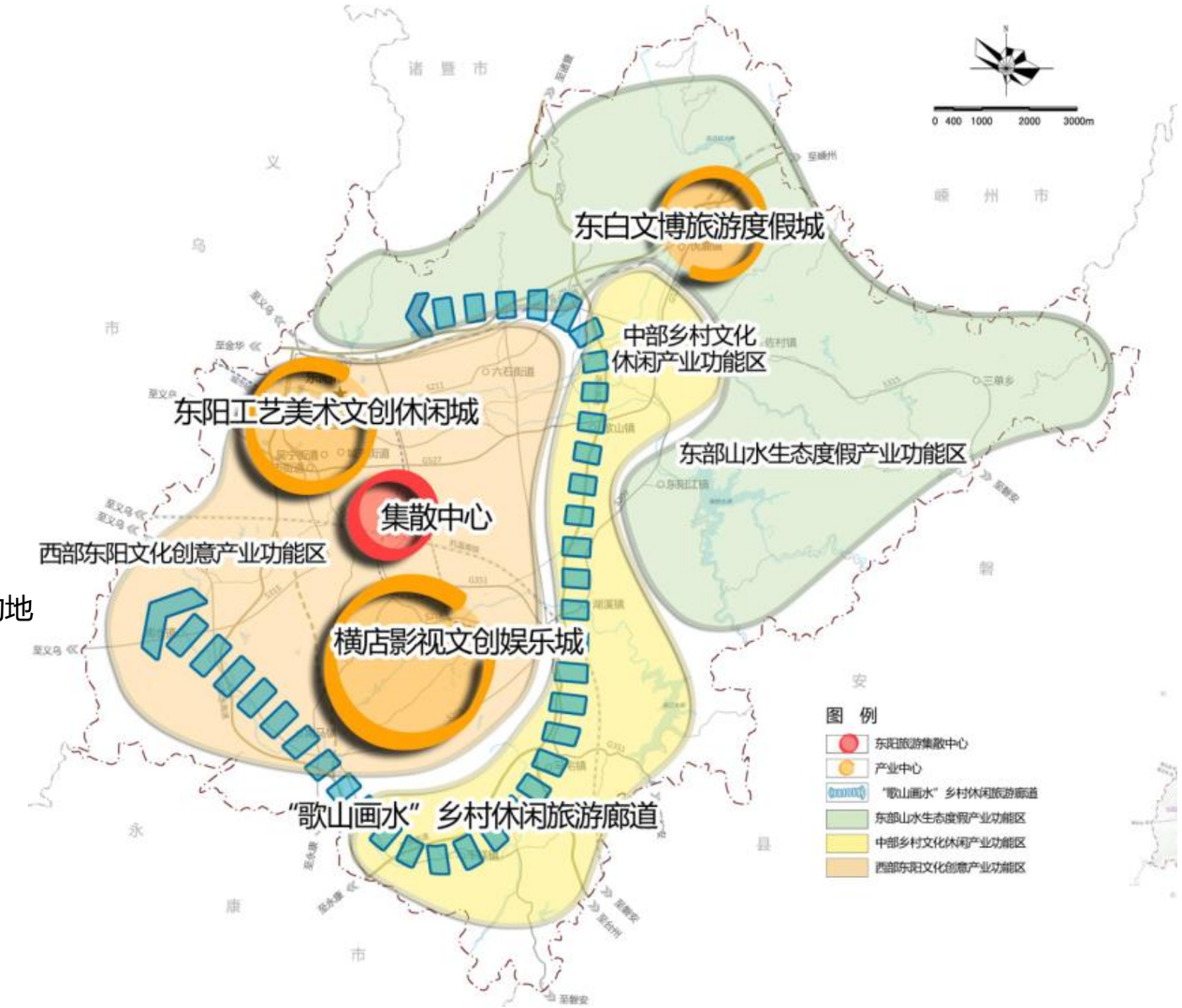
国内首个文创型国家全域旅游示范区，世界木雕之都与影视娱乐旅游目的地

立足金华：金华旅游龙头、市域休闲度假后花园

立足浙江：浙江旅游新标杆、浙江新兴的旅游目的地

立足全国：东方好莱坞，中国影视文化之都、国内一流的文化创意体验目的地

立足全球：世界级影视文化旅游目的地



1133 旅游发展结构

1个旅游门户：

东阳旅游集散中心

1条旅游廊道：

“歌山画水”乡村休闲旅游廊道

3个产业中心：

东阳工艺美术文创休闲城

横店影视文创娱乐城

东白文博旅游度假城

3大产业板块：

西部东阳文化创意产业功能区

中部乡村文化休闲产业功能区

东部山水生态度假产业功能区

根据《浙江东阳市全域旅游发展总体规划》。本次规划位于东部山水生态度假产业功能区，符合规划的功能定位。

七、平面布局

1、功能布局：地块内建筑朝东南方向布置，背靠茶山。功能用房均布置在建筑的 一 层，楼上则为生活用房。

2、交通组织：机动车出入口设置在地块东南侧，衔接黄蟠线布置，尽量避开道路弯道口，离路口必须保留至少20米的平坡或缓坡以供车辆临时驻车，道路连接线要与黄蟠线成正交（90度）或者夹角不小于75度。在地块南侧以及地块入口处设置停车场（停车位不得少于85个），以满足日常停车需求，并设置消防回车场地与消防通道。

3、景观风貌：地块内建筑通过与山体组合，功能分区明确，空间变化丰富。在建筑风格上，以现代简约为主，形成温馨宜人的环境；在色彩上，多采用绿色为主，给地块新鲜，活力的基调。

八、道路交通分析

地块内部交通结构清晰，临近黄蟠线（路宽六米），交通便利，地块东部800米处为仙家地自然村，交通优势明显，适合进行商业开发。根据《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》对地块进行停车位配置。地块开口位于地块东南侧，道路路宽不得小于6米，接入黄蟠线时离黄蟠线出入口至少留有20米平坡或者缓坡，以提供车辆短暂停驻，地块道路与黄蟠线的连接线要尽可能保持正交（90度），如有特殊情况，至少要保持不少于75度。

九、选址分析

1、自然环境优越：地块西面有自然山体做为天然屏障，地势西高东低，地块内部相对平坦有部分区域有较大高差，地块东部为仙家地自然村，自然风光一览无余。

2、旅游资源丰富：着改革开放的深入，交通的改善，周边横店、磐安等旅游区辐射波及了三单乡，给三单乡的发展带来了很好的契机。随着大量游客涌入山区，回归自然，探寻自然，给本地块范围内带来了大量的潜在旅游资源。

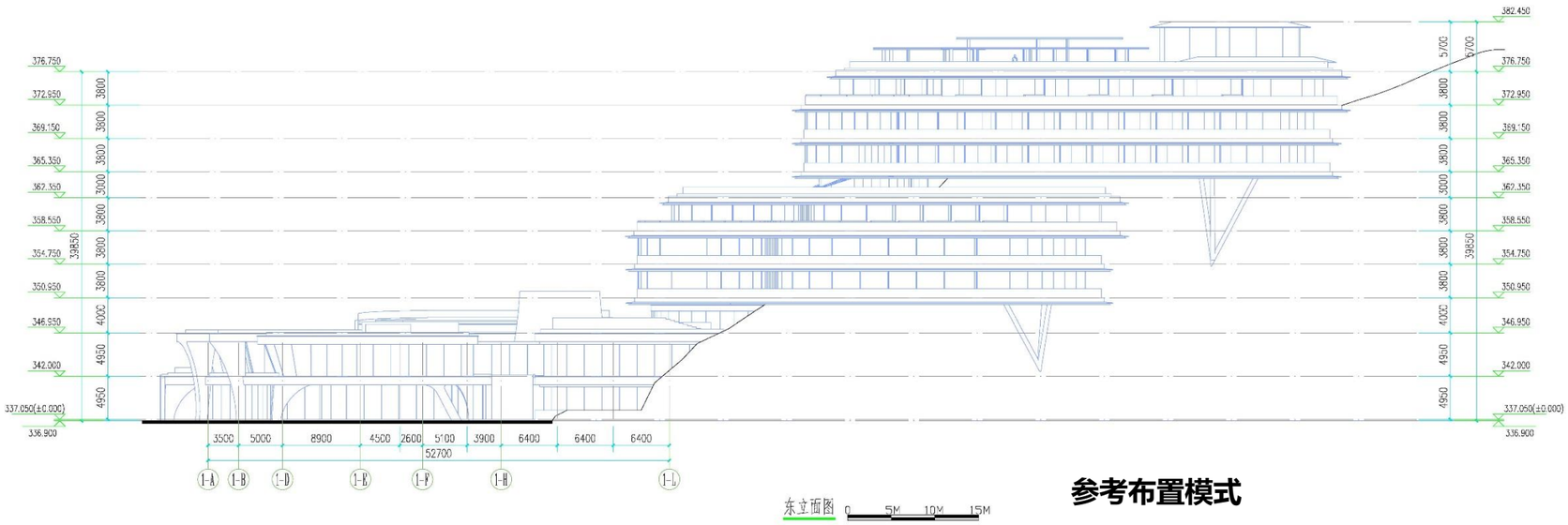
3、产业资源适宜：地块内部地势平坦，北部有大片的茶山，种植有丰富的高山茶叶，茶叶资源丰富，可以给游客提供一整套的从采茶到炒茶的整套流程，充实游客的采茶体验，提升周边村民的家庭收益。

综上所述，该地块交通便利，周边环境山水环绕，景色优美，将经济发展与生态保护有机结合，变自然资源为经济资源，变环境优势为经济优势，实现由“环境换取增长”向“环境优化增长”的转变，因此本项目选址于此处可行。

十、场地分析

地块位于三单乡状元峰茶场区块，环境与价值优越，多以丘陵地带为主，由于高层开发对山体与自然环境破坏较大且由于层高的因素对楼层的自然采光和视野范围的影响较大，宜采用台地式布置，沿自然山体阶梯式建造的低强度开发模式，充分利用土地资源，以确保对自然环境的最小程度破坏。

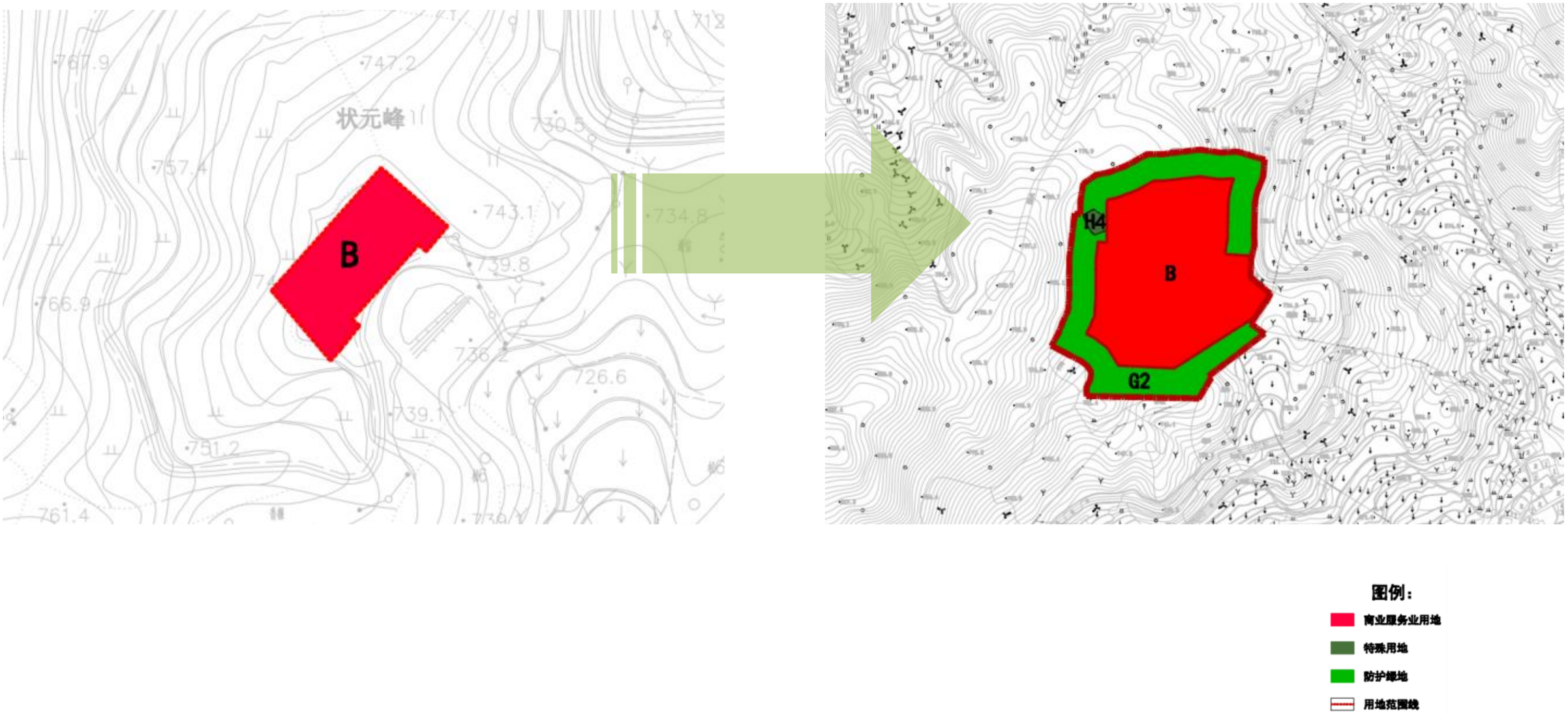
综上所述，地块内建筑高度应控制在24米以内，地块容积率控制在1.3-1.6。



参考布置模式

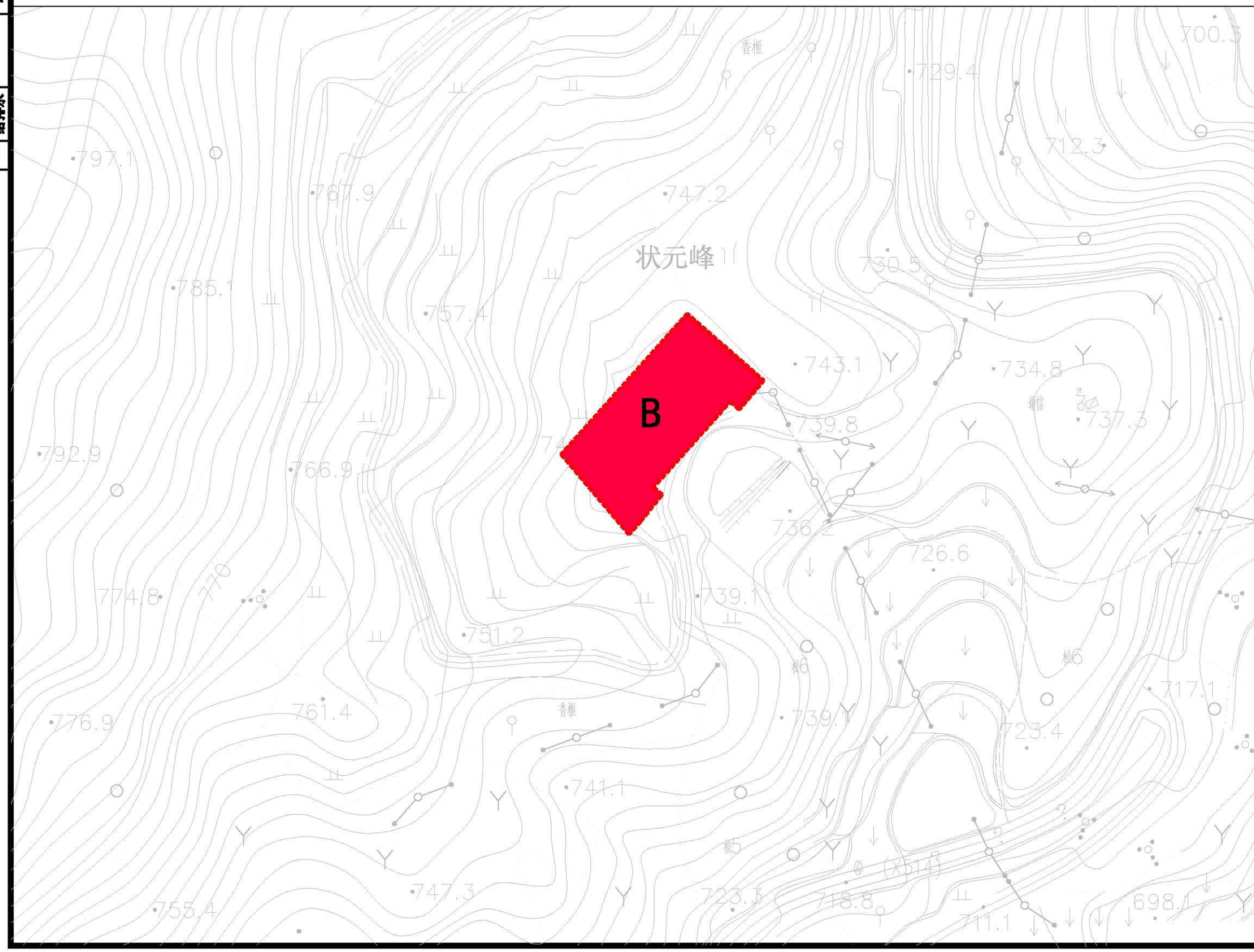
十一、规划主要内容

该区块不涉及上位总规强制性内容调整，也不涉及永久基本农田和生态红线。地块属于城镇开发边界范围内，规划方案由原0.13公顷商业服务业设施用地扩大为3.7公顷用地（其中商业服务业设施用地2.17公顷，防护用地1.49公顷、特殊用地0.04公顷）。



东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

土地利用规划图



设计单位/DESIGN

DPADC
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) 8668 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8668 9979

N

0m 15m 30m

图例：

- 商业服务业用地
- 用地范围线

总用地：1335平方米

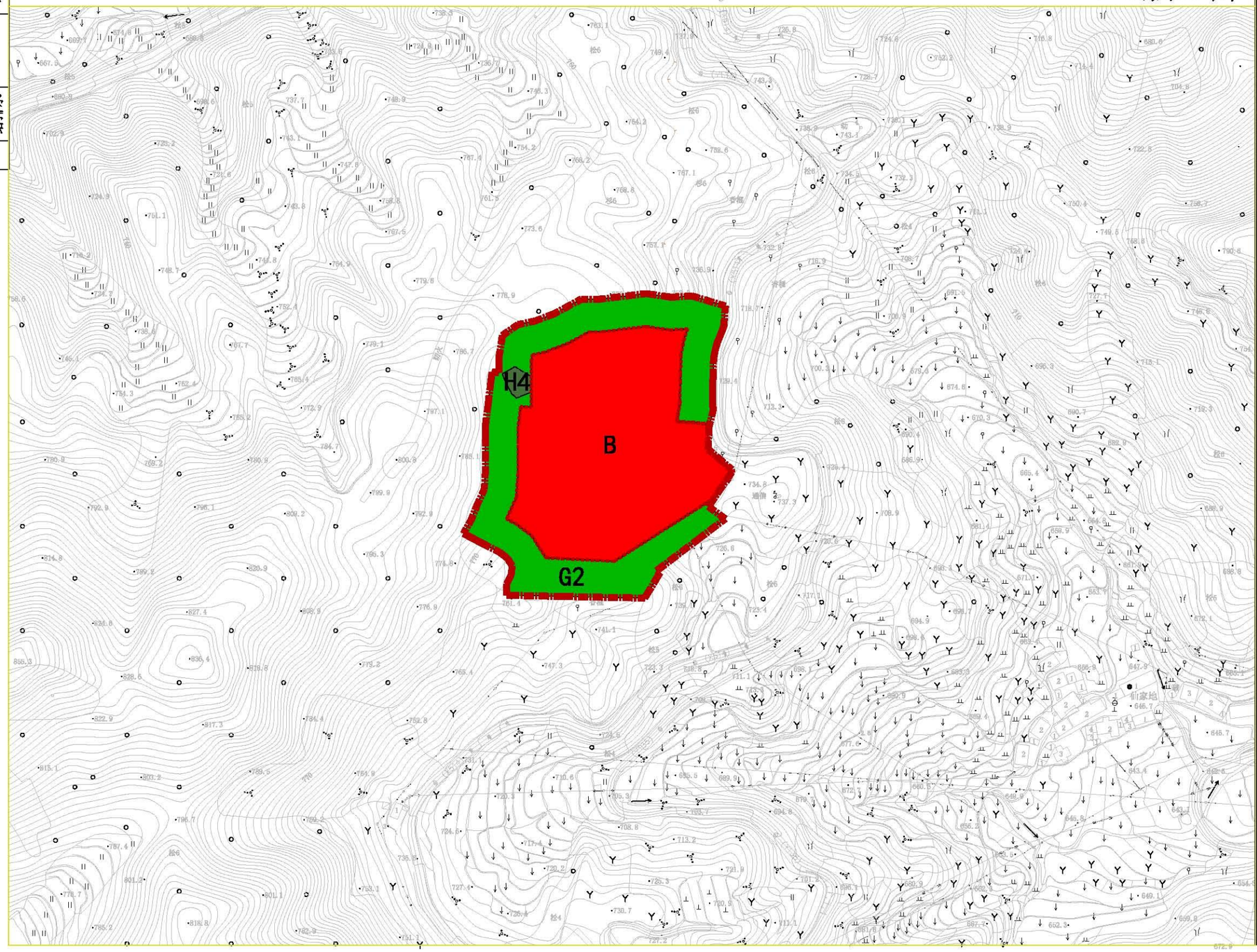
专业 DISCIPLINE	日期 DATE

电气	暖通	动力
建筑	结构	给排水
会签栏		

调整前

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

土地利用规划图



会签栏		
建筑	结构	给排水
电气	暖通	动力

设计单位/DESIGN

DPADC
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) 8648 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8648 9979

N

0m 25m 50m 75m 100m

图例：

- 商业服务业用地
- 特殊用地
- 防护绿地
- 用地范围线

规划总用地面积:36937平方米

其中：

商服用地面积:21700平方米

公益性用地面积:15237平方米

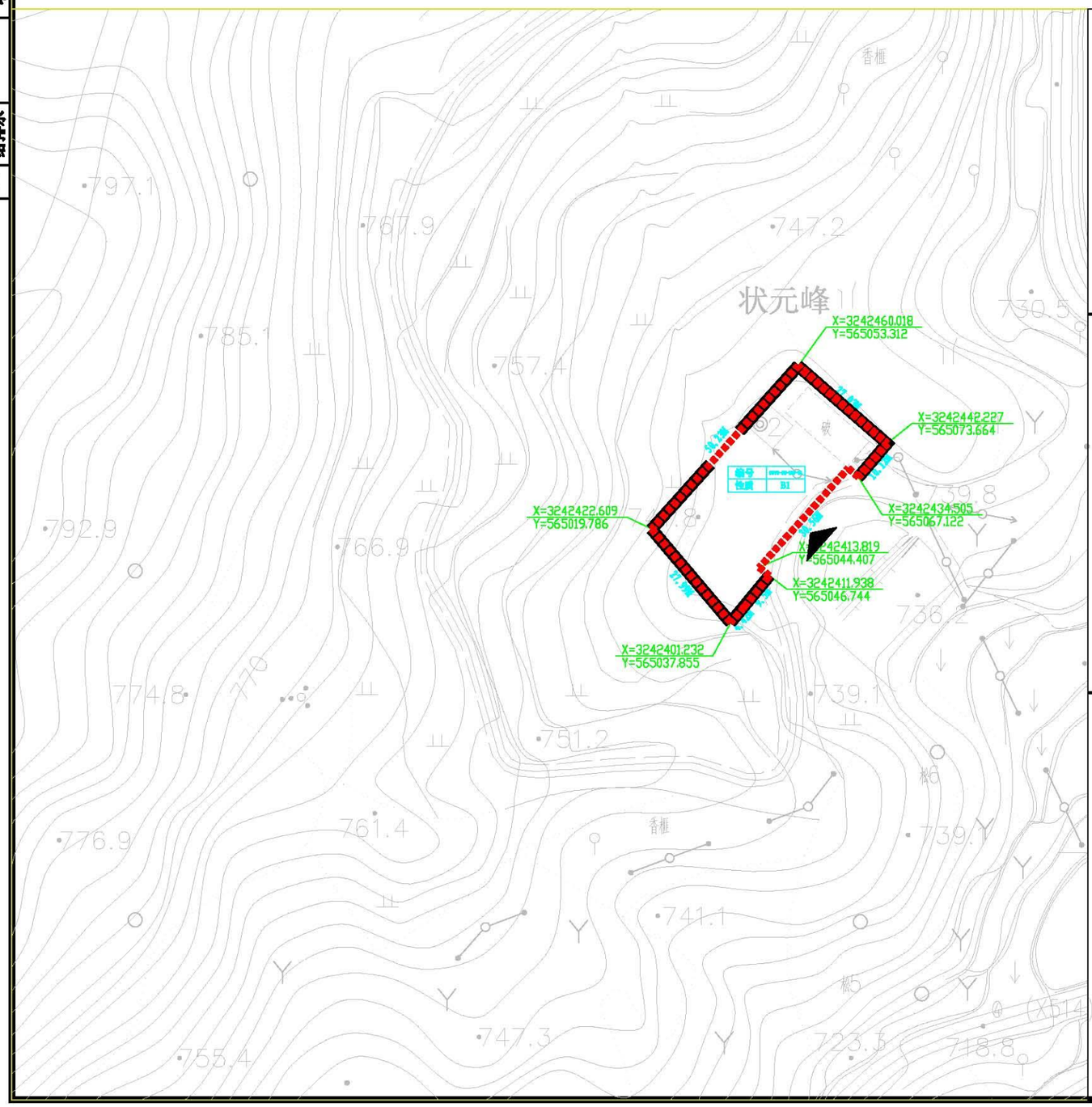
专业 DISCIPLINE	日期 DATE

调整后

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

控制图则

会签栏		
建筑	结构	给排水
电气	暖通	动力



控制性规定		
	图幅编号	0579-SS-ZYF-01
	地块净用地面积（M^2）	1335
	用地性质	B1（商业服务业用地）
	容积率	1.0-1.6
	建筑密度 （%）	35%-55%
	绿地率 （%）	10%-20%
	建筑限高 （M）	24

指导性规定		
	1. 总体布局	以商业设施为主，按规范配套建设基地内绿化、停车位及相应的服务设施。
	2. 交通组织	地块主要出入口设置在该地块东侧道路上。
	3. 建筑要求	建筑外形，建筑风格应与周围环境、景观、市容风貌相协调。

图例		
		禁止机动车开口路段
		地块红线
		出入口方位

设计单位/DESIGN

DPADC
PLANNING & ARCHITECTURAL

东阳市规划建筑设计院有限公司
DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd

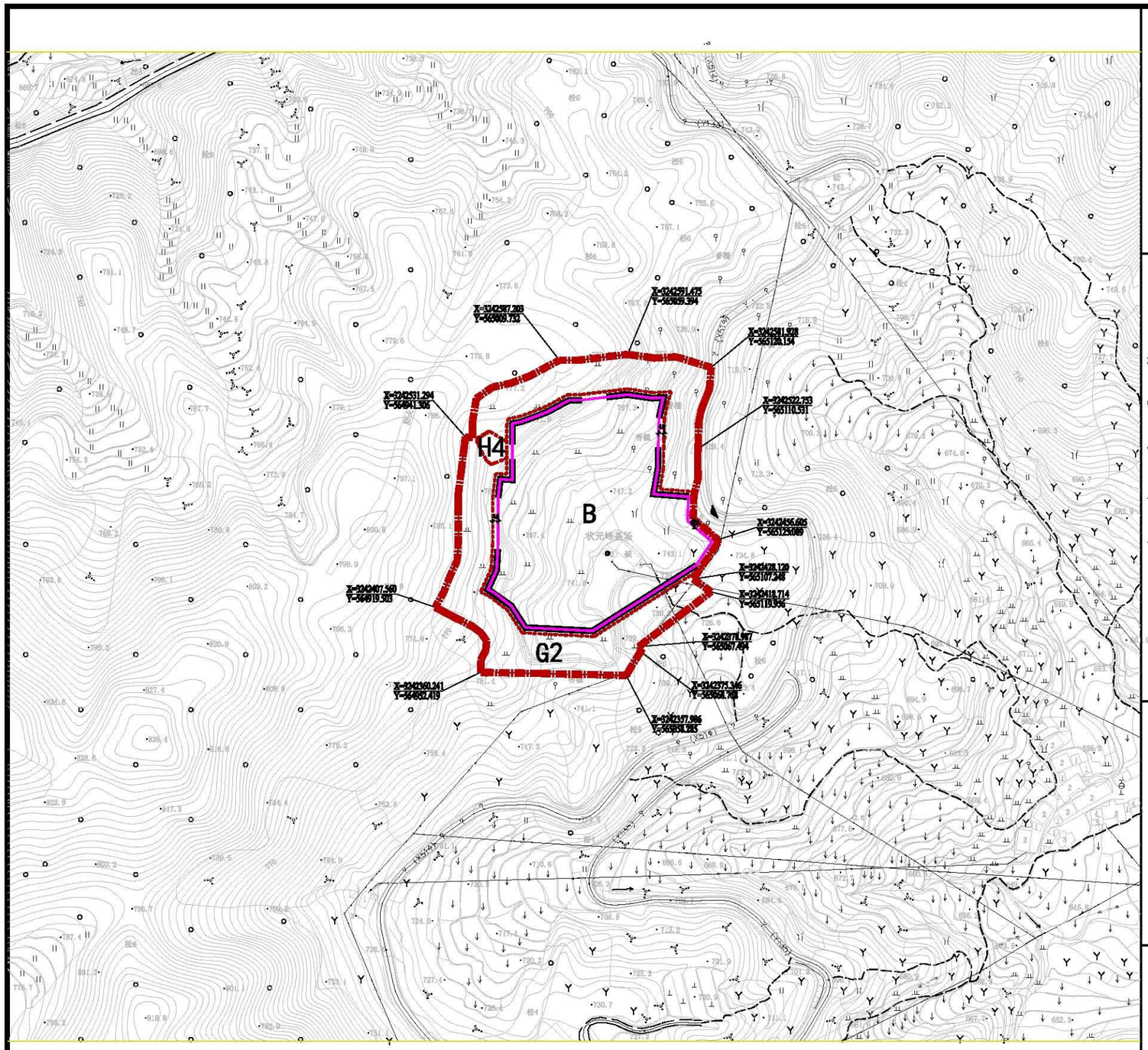
浙江省东阳市新江路1号
电话 Tel: +86 (0579) 8668 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8668 9979

N

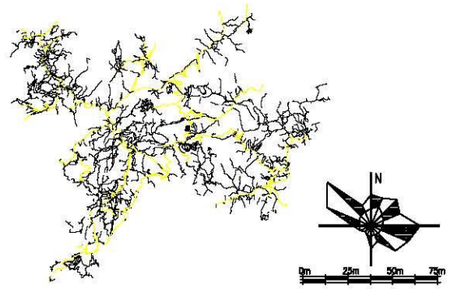
0m 15m 30m

专业 DISCIPLINE	日期 DATE

调整前



位置图



控制性规定

地块编码	用地性质	用地面积(ha)	容积率(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	备注
0579-SS-ZYF-01	B	2.17	1.3-1.6	55	25-30	24		
0579-SS-ZYF-02	G2	1.49	—	—	—	—		
0579-SS-ZYF-03	H4	0.04	—	—	—	—		

指导性规定

1、表中的用地性质分类按GB 50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》制定。
2、表中容积率、建筑限高控制为上限，绿地率为下限，未注明的公建配套详见相关规定。
3、住宅用地可视情况配建部分商业服务设施，商业服务设施建筑面积不超过地块总建筑面积的10%。未明确商业容积率的商住用地，可在规划条件中另行确定
4、图中建筑后退均为低多层建筑后退线，高层建筑后退按《东阳市城市规划管理技术规定》执行。
5、地块指标表格中“—”表示不需要进行指标控制的地块，一类为保留用地，另一类为开敞空间等。
6、公用设施用地容积率、建筑密度等控制要求，由专业设计确定。
7、用地界线划分可结合开发项目实际情况，进行适当调整。
8、现有合法权证的用地或建筑物，即使与本规划不符也无须做出更正，但任何新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物、道路、管线以及进行其他工程建设的，必须按规定办理相关手续后实施。
9.停车位按《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置配建标准（2013）》配建。

图例

- 地块编号
- R21 用地性质
- 地块边界
- 建筑控制线
- 禁止机动车开口段
- 宽度标注(米)
- 机动车出入口方位
- 幼儿园
- 公厕
- 公共停车场
- 开闭所
- 垃圾中转站
- 居委会
- 农贸市场
- 消防站

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划（规划图则）

东阳市规划建筑设计院有限公司

图则编号

0579-SS-ZYF

调整后

十二、给水工程规划

用水量预测

本规划采用单位建设用地用水量指标测算，依据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）,商业用地单位建设用地用水量为50-200m³/ha.d。预测用水量增加到60吨/天。

水源

本规划地块供水水源近期由三单乡仙家地村单村集中供水并不能完全解决地块内部用水需求，远期将由厦城水厂提供。供水水质应执行《生活饮用水卫生标准》（GB5749 - 2006）。

管网系统

规划地块采用统一压力给水，地块内部管网及管径按建筑设计要求进行布置。对给水主干管走廊予以严格保护，禁止其上部修建建筑物或排污纳污设施。地块内部近期由东阳市第二水厂由西向东供水，远期由厦城水厂进行由东向西供水。

消防系统

消防设计均按照《建筑设计防火规范》（GBJ16-87）以及《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95），同时火灾次数2次；一次灭火用水量55升/秒；灭火持续时间3小时。

规划地块内采用生活、消防共同给水系统。室外消火栓沿通车道路在不小于DN200的给水管道上设置，宜采用地上式，间距不大于120米；消防给水系统采用低压制。

十三、排水工程规划

排水体制

本规划地块排水体制为雨、污水分流制。

污水量

规划地块排污量取综合用水量的90%，预测污水排放量增加到54m³/d。近期收集处理率按80%考虑，远期收集处理率按85%考虑，管道设计和污水处理时应考虑15%未预见水量。

污水处理系统

仙家地村污水处理终端处理已经不能满足地块增大后规划地块内污水排放需求，远期地块需要单独设置污水处理终端处理，以满足本地块的污水排放需求。

雨水系统

雨水按整治后的地形顺坡排放，道路雨水经沿规划地块道路布置的雨水管收集后，就近排入周边自然水域。

排水节能

鼓励和推广建立中水回用处理系统；积极进行雨水收集和利用的试点，合理设计和布置排水管道。

十四、生态环境保护规划

生态环境保护

1、环境保护目标

对产生的废弃物进行综合处理，有效控制环境污染，减少污染物排放量，使各项环境质量指标达到或优于相应的国家环境质量标准。

（1）规划区的大气环境质量达到国家一级标准。

（2）有污染的废弃物处理达到无害化程度，城镇垃圾、粪便无害化处理率达到100%。

2、规划措施

（1）严格按照雨、污分流制度建设地块内排水系统，节约用水，提倡中水回用。生活污水排放由企业内部污水净化装置处理达标后自行处理。

（2）使用清洁能源，提高天然气、电能在能源消费结构中的比例；对大气污染源进行逐步控制，所有大气污染源均须达标排放。

（3）加强固体废弃物处理，减量化优先、资源化为本、无害化处置、市场化运作。完善规划区内垃圾收集、运输和处理系统，严格控制生活垃圾随河沿路倾倒；进行建筑固体废弃物的回收和综合利用，加强有毒有害废物的管理和处置。

（4）加强噪声控制。加强建筑施工噪声管理，规划区内建筑施工噪声必须符合《建筑施工场界噪声排放标准（GB12523-2011）》的规定；控制大型货运车辆在规划区内通行；加强对社会生活噪声的控制与管理，娱乐场所的建筑外墙和门窗必须保证有足够的隔声能力。

（5）规划区内用地严格按照规划确定的用地性质进行审批建设，便于污染物集中控制。

（6）加强环保监测管理，严格执行污染物排放标准，加强对主要污染源的控制。

具体实施应在下一阶段设计中按环保要求落实各项环保措施，编制环境影响分析报告，送环保部门审查意见。

环卫设施规划

在规划地块内按规范设置密封的垃圾箱，并满足分类收集的要求。规划生活垃圾全部实施分类、袋装化和密封式垃圾车的收集清运方式。本规划地块内生活垃圾统一集中后，纳入三单乡垃圾清运系统，统一处理。

景观风貌控制

（1）规划原则

充分利用现状地形地貌与植被，调整植被构成，控制空间形态，使绿化与环境形象相协调，满足景观、游憩、休闲、社交等多功能需求。

遵循生态平衡原则，从植被的生态习性、环境条件入手，为全体居民提供满意的绿化开敞空间。

以经典传统古建筑群为代表，以东阳木雕文化为主线，以展览馆、特色茶坊和民宿的形式，打造空山幽谷的景观意境和虽由人作宛自天开的经传文化风貌。

以现代的设计手法，环保的材料，科技的手段，打造现代的人与自然和谐共存的景观科技生态风貌。

尊重传统文化，运用乡土元素，建设具有独特地方特色又符合现代人审美的景观人文风貌。

十五、综合防灾规划

城市防震规划

参照《中国地震动参数区划图》规定，确定规划地块地震动参数为0.05g，地震烈度为6度；规划考虑今后所有建筑物和设施，均应按建筑抗震设计规范（GJJ11—89)的六度标准设防，并适当提高标准。

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、消防等地块生命线工程，必须进行地震安全性评价，按照评估结果进行抗震设防。

防洪规划

规划范围内主要水域为水塘，主要为灌溉作用，规划地块可依托周边水塘进行雨水与排涝。

消防规划

（1）消防站布局

规划地块消防站主要依托巍山镇消防站，消防用的技术装备均按《城镇消防站布局与技术装备标准》设置。规划地块内设置消防报警等设施。

（2）消防供水

人工消防水源主要来源于给水管网，也是消防的主要水源，规划供水量设计应保证市政消防用水量。天然河道作为消防备用水源，规划地块可考虑以周边水塘作为消防水池，按要求设置消防取水平台和取水口。

（3）消防通道及疏散、避难场地

加强作为消防车主要通道的次干道、支路规划及其建设。以保证消防车通道的畅通。充分利用空地作为防灾的紧急疏散、避难用地。

地质灾害防治规划

应根据《浙江省东阳市地质灾害防治规划报告》，地块应尽量满足地形、地貌的原态性，尽量少对山体进行破坏，如根据项目方案确需对地形进行改造的，应注意做好水土保持方案，以及地质灾害的评估提交相关部门通过后，方可建设。由于地块内部部分区域高差较大，应按规范设置截洪沟，降低灾害发生概率。

十六、规划可行性分析

1、本次规划区块属于建设用地，不涉及永久基本农田和生态红线。

2、用地增加后，商业服务业用地的开发建设规模得到较大幅度增加。这符合东阳市委、市政府提出的适应“两个高水平”建设的要求，更是对有限的土地资源高效的集约节约利用。

十七、结论

综合以上的缘由，本报告认为三单乡状元峰地块的控规调整编制具有一定的合理性和必要性，有利于三单乡的建设发展，也能为周边地块开发建设带来正面的影响。

附表：地块规划控制指标一览表（调整前）

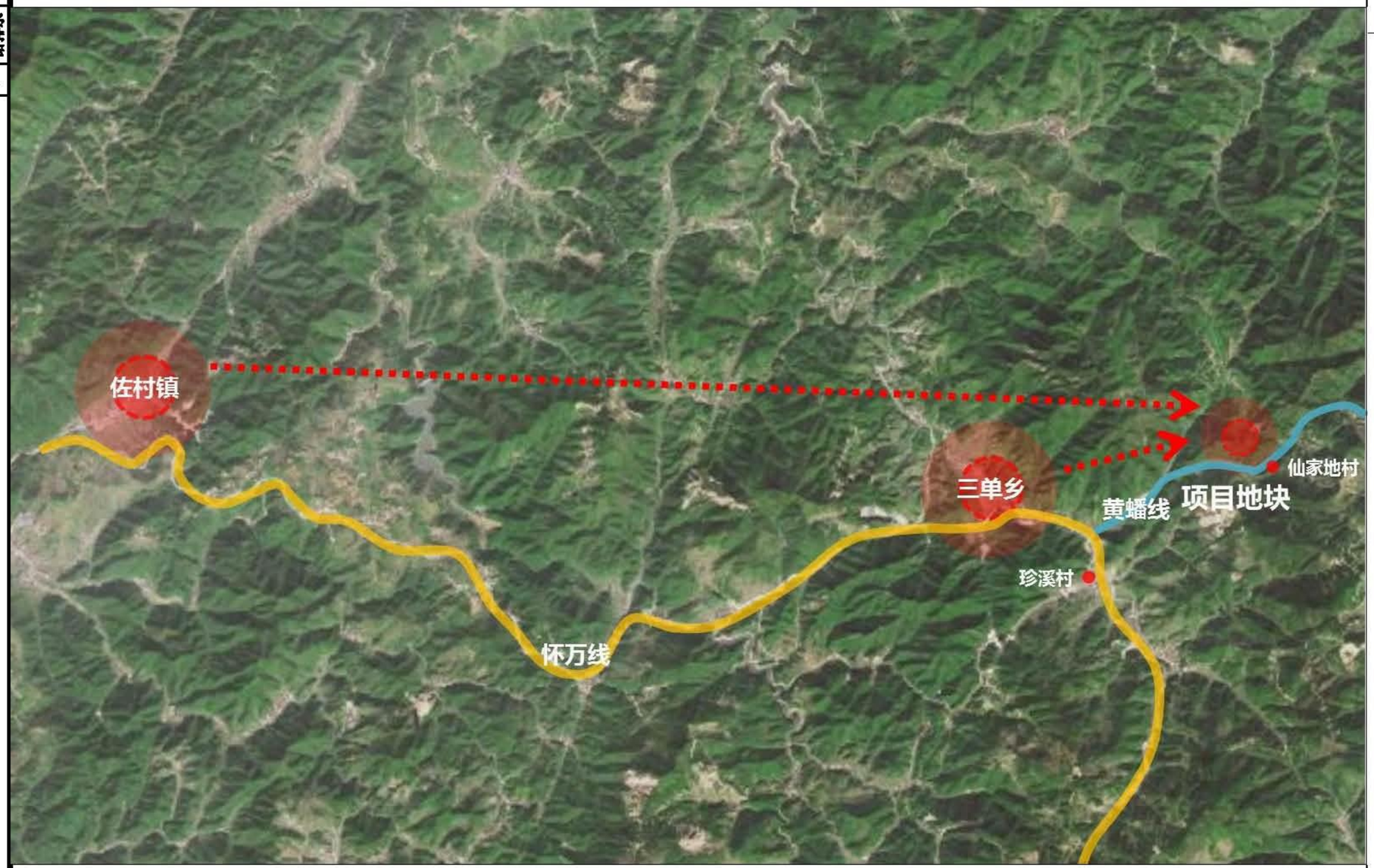
地块编号	地块控制指标						
	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	配套设施
0579-SS-ZYF-01	B	0.13	1.0-1.6	35-55	24	10-20	-

附表：地块规划控制指标一览表（调整后）

地块编号	地块控制指标						
	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	配套设施
0579-SS-ZYF-01	B	2.17	1.3-1.6	55	24	25-30	-
0579-SS-ZYF-02	G2	1.49	-	-	-	-	-
0579-SS-ZYF-03	H4	0.04	-	-	-	-	-

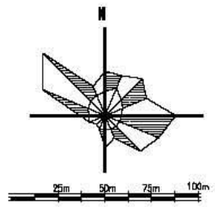
东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

区位图



DPADC
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) 8465 9628 传真 Fax: +86 (0579) 8465 9629



电气	暖通	动力
建筑	结构	给排水
会签栏		

日期
DATE

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

三线一单衔接图

会签栏	
建筑	电气
结构	暖通
给排水	动力

设计单位/DESIGN

DPADC
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) 8668 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8668 9978

N

0m 25m 50m 75m 100m

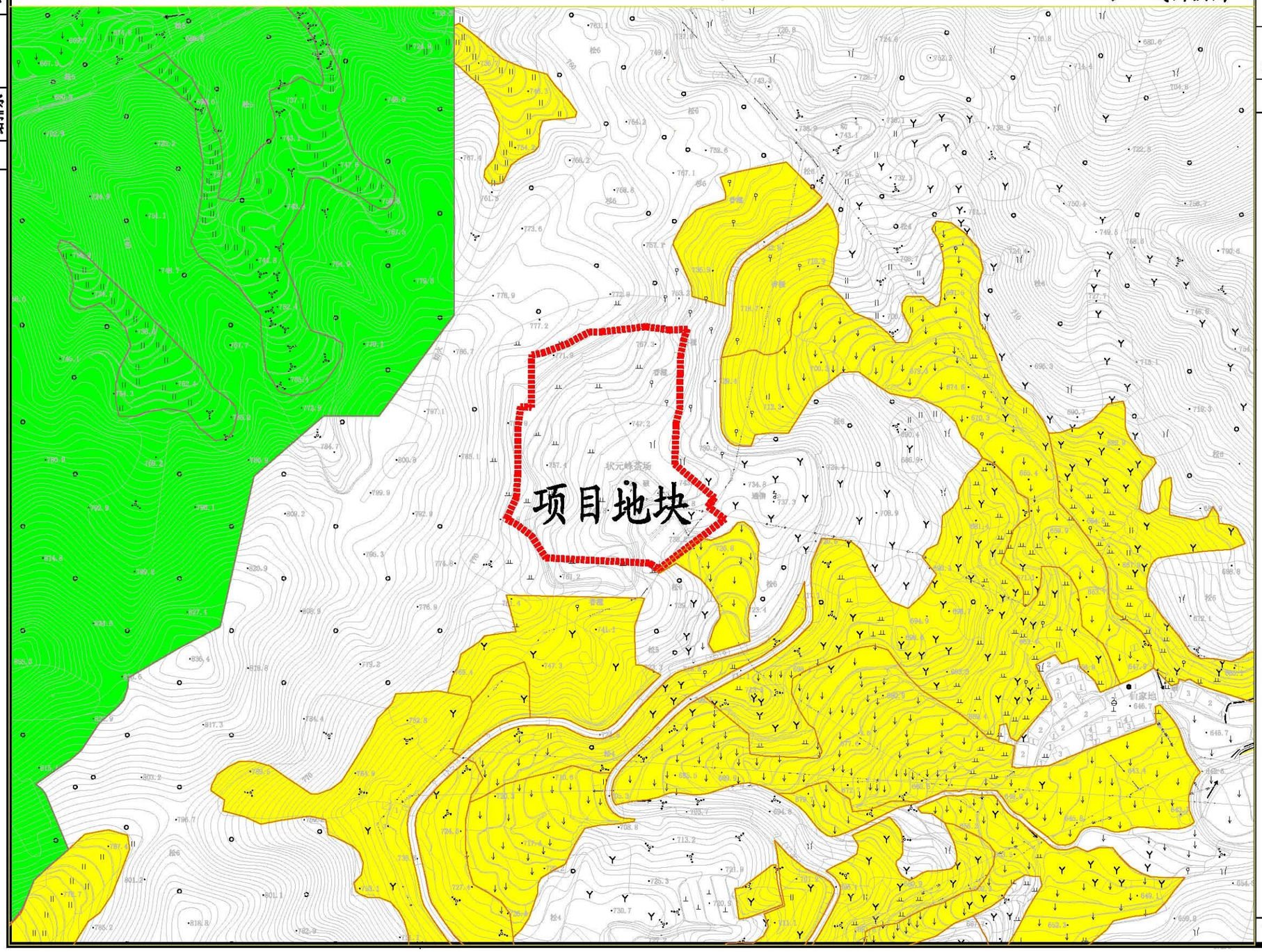
图例
REMARKS

- 一般管控单元
- 产业集聚重点管控单元
- 优先保护单元
- 城镇生活重点管控单元

DISCIPLINE	日期 DATE

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

三区三线衔接图



图例：

- 永久基本农田
- 生态保护红线区
- 用地范围线

会签栏		
建筑	结构	给排水
电气	暖通	动力

设计单位/DESIGN

DPADC PLANNING & ARCHITECTURAL

东阳市规划建筑设计院有限公司

DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co.,Ltd

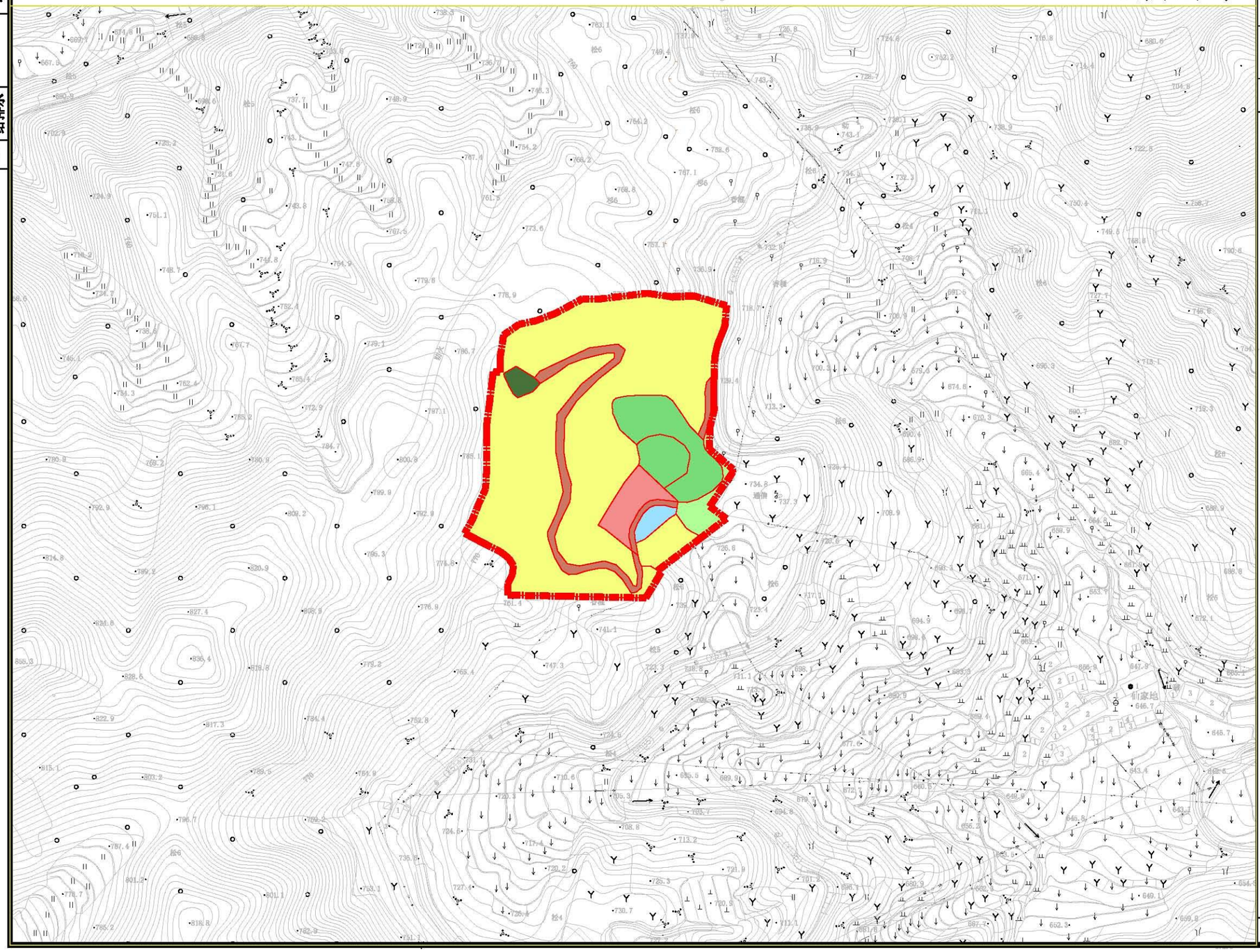
浙江省东阳市新江路1号

电话 Tel: +86 (0579) 8645 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8645 9979

专业 DISCIPLINE	日期 DATE

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

土地利用现状图



N

0m 25m 50m 75m 100m

图例：

- 耕地
- 园地
- 林地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 陆地水域
- 特殊用地
- 用地范围线

会签栏		
建筑	电气	
结构	暖通	
给排水	动力	

设计单位/DESIGN

DPADC 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

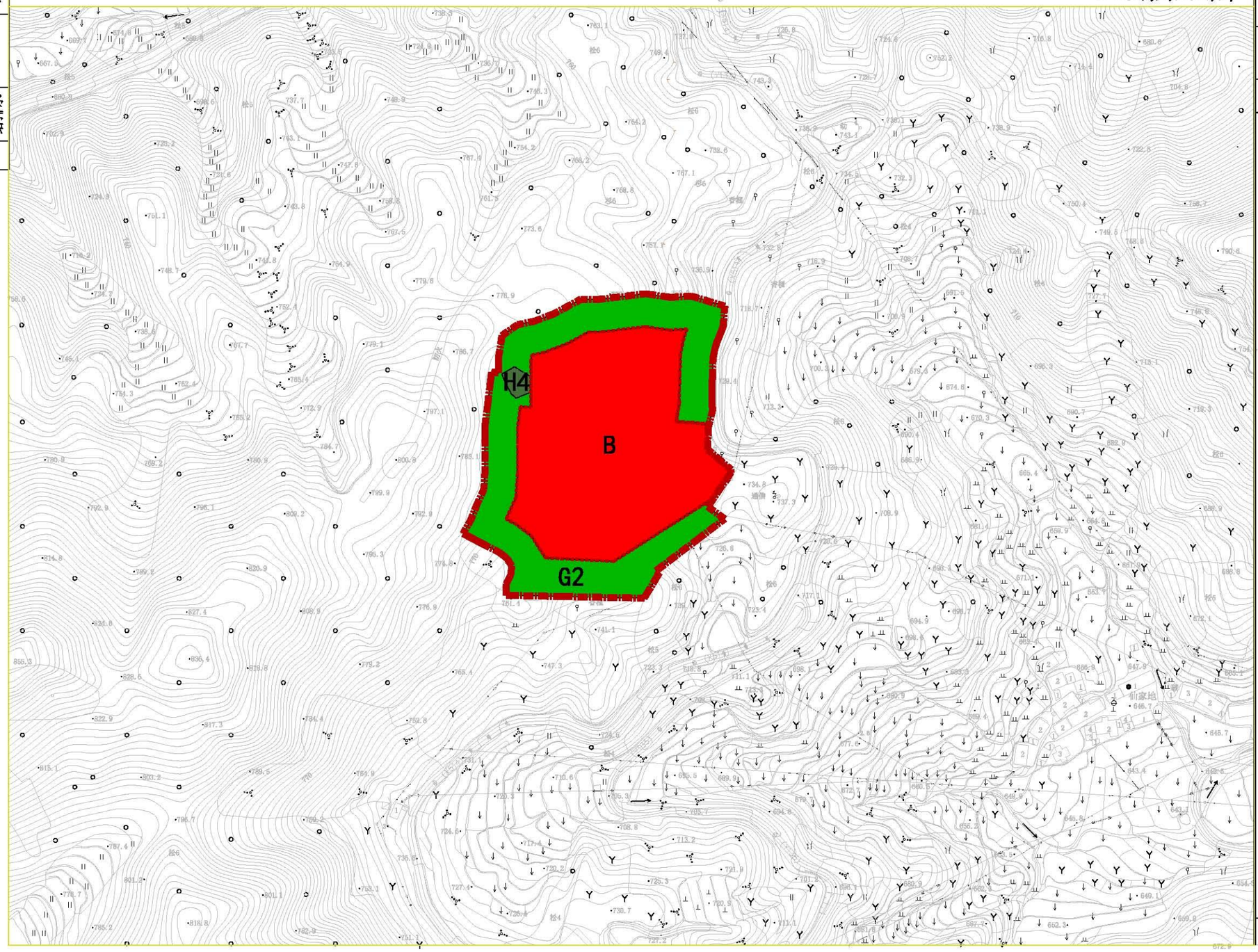
电话 Tel: +86 (0579) 8648 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8648 9979

专业 DISCIPLINE	日期 DATE

会签栏			
建筑	结构	给排水	
电气	暖通	动力	

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划

土地利用规划图



设计单位/DESIGN

DPADC
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) 8648 9980 传真 Fax: +86 (0579) 8648 9979

N

0m 25m 50m 75m 100m

图例：

- 商业服务业用地
- 特殊用地
- 防护绿地
- 用地范围线

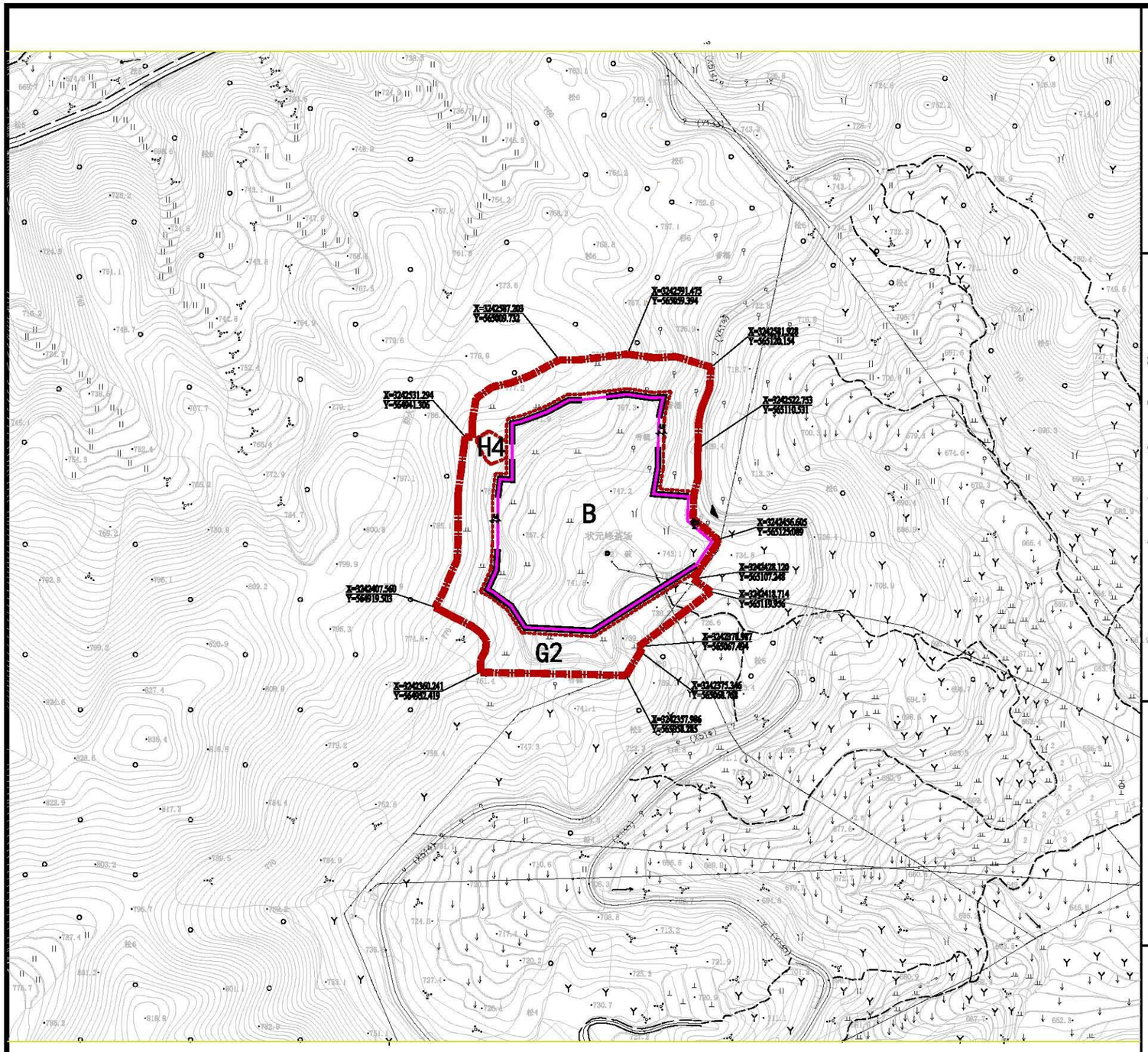
规划总用地面积:36937平方米

其中：

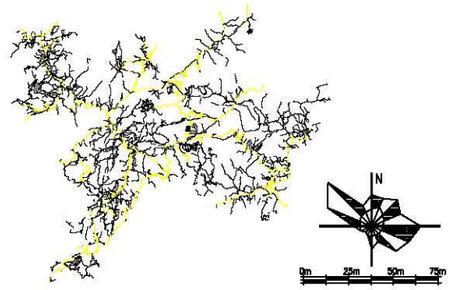
商服用地面积:21700平方米

公益性用地面积:15237平方米

专业 DISCIPLINE	日期 DATE



位置图



控制性规定

地块编码	用地性质	用地面积(ha)	容积率(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	备注
0579-SS-ZYF-01	B	2.17	1.3-1.6	55	25	24		
0579-SS-ZYF-02	G2	1.49	—	—	—	—		
0579-SS-ZYF-03	H4	0.04	—	—	—	—		

指导性规定

1、表中的用地性质分类按GB 50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》制定。
2、表中容积率、建筑限高控制为上限，绿地率为下限，未注明的公建配套详见相关规定。
3、住宅用地可视情况配建部分商业服务设施，商业服务设施建筑面积不超过地块总建筑面积的10%。未明确商业容积率的商住用地，可在规划条件中另行确定
4、图中建筑后退均为低多层建筑后退线，高层建筑后退按《东阳市城市规划管理技术规定》执行。
5、地块指标表格中"—"表示不需要进行指标控制的地块，一类为保留用地，另一类为开敞空间等。
6、公用设施用地容积率、建筑密度等控制要求，由专业设计确定。
7、用地界线划分可结合开发项目实际情况，进行适当调整。
8、现有合法权证的用地或建筑物，即使与本规划不符也无须做出更正，但任何新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物、道路、管线以及进行其他工程建设的，必须按规定办理相关手续后实施。
9. 停车位按《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置配建标准（2013）》配建。

图例

地块编号	宽度标注(米)	开闭所
用地性质	机动车出入口方位	垃圾中转站
地块边界	幼儿园	居委会
建筑控制线	公厕	农贸市场
禁止机动车开口段	公共停车场	消防站

东阳市三单乡状元峰地块控制性详细规划（规划图则）

东阳市规划建筑设计院有限公司

图则编号

0579-SS-ZYF