金台铁路磐安南站站场综合开发项目
控制性详细规划（修编）

（报批稿）

华设设计集团浙江工程设计有限公司

2023 年 2 月

浙江省自然资源厅

浙自然资规划〔2022〕20365号

行政许可决定书

申请机构：华设设计集团浙江工程设计有限公司

你单位申请城乡规划编制单位资质（乙级☑、丙级☐）认定事项（☐新报、☐升级、☑延续、☐涉及名称地址法人的变更、☐涉及合并分立改制的变更、☐遗失补办、☐注销），经依法审查，基本符合《城乡规划编制单位资质认定（乙级及以下）告知书》要求，现依据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款及《城乡规划编制单位资质认定(乙级及以下）告知承诺实施办法（试行）》第六条第二款、第三款的规定：认定你单位城乡规划编制乙级资质（证书编号：浙自资规乙字22330114号），有效期至2023年12月31日。

资质认定部门出台新规定的按新规定执行。

浙江省自然资源厅

2022年12月26日

抄送：杭州市规划和自然资源局

规划项目名称：金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

项目委托单位：磐安县铁路投资开发有限公司

规划编制单位：华设设计集团浙江工程设计有限公司

设计证书等级：城乡规划编制乙级

设计证书编号：浙自然资规划2233114号

主管总师	吴　明	国家注册城乡规划师	高级工程师
项目负责：	楼　琦	国家注册城乡规划师	高级工程师
规划编制人员：	刘怀亮	工程师	
	范佳伦	工程师	
	邵鹏飞	助理工程师	

会议纪要

时间	2022 年 12 月 08 日 14 时 00 分	地点	交投集团 4 楼会议室
主持人	陈晓舟		
参会人员	华设设计集团浙江工程设计有限公司、冷水镇政府、农业农村局、供电公司、自然资源和规划局、金台铁路指挥部等单位的专家代表（附签到单）		
会议主题	《金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）》评审会		
会议内容	1.华设设计汇报控制性详细规划（修编）内容及相关情况 2.各参会单位提出问题或意见： 农业农村局：冷水镇由规划新建新渥水厂供水，冷水水厂转备用；供水人口与规模、供水管径是否匹配进行仔细核对；规划需与县“十四五”农村供水保障规划衔接；给水管跨铁路事宜请仔细考虑；水土保持、防洪等与我局相关科室再对接下；水域红线请认真复核。 发改局：完善规划编制依据及上一轮规划中与本控规相关的主要内容的表述、区内现状及规划内相关建设内容的建成情况，对各场地地坪标高与周边火车站的交通及已建成的 42 省道等的竖向标高进行衔接分析。 市场监督管理局：无意见。 民政局：养老服务用房的配置标准请按照新的金华市居家养老服务条例（2023 年 1 月 1 日生效）给予落实。 文广旅体局：增加旅游集散中心相关功能规划设计。 建设局：落实海绵城市建设要求，做出整体规划编制；根据实际情况，做好 2022 年之后的用气量预测，保证预埋管网密度，协调好 LNG 土地问题。 自然资源和规划局:规划范围应与城镇开发边界线一致；设置三类工业用地是否妥当；工业用地的容积率下限是否设为 1.0 做好与相关规定的衔接；冷水镇已有新建幼儿园，是否规划新		

	幼儿园，请与教育局学校布局规划对接；燃气站位置再确认下。 经商局：做好与箬坑工业区块的规划连接，避免重复建设；工业用地一类、三类设置请仔细斟酌；不建议工业用地周边过近设置幼儿园、中小学。 应急管理局：学校医院等人员密集场所抗震设防应提高 1 度；防洪要求必须和水利部门做好对接。 消防局：无意见。 供电公司：无意见。 教育局：设置已符合要求。 交通运输局：已安排公交站场用地，站前广场两侧停车场功能可调整为出租车、网约车候客区；增加汽车充电站用地规划，可与公交换乘枢纽站结合。 冷水镇镇政府 2022 年 12 月 08 日

关于《金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）》方案评审纪要的修改说明

根据 2022 年 12 月 08 日评审会会议纪要的要求，同时结合各相关部门的意见，对金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）进行全面深入的修改和完善。具体修改内容详见下表：

序号	会议纪要内容	修改说明
1	自然资源和规划局:规划范围应与城镇开发边界线一致;设置三类工业用地是否妥当；工业用地的容积率下限是否设为 1.0 做好与相关规定的衔接；冷水镇已有新建幼儿园，是否规划新幼儿园，请与教育局学校布局规划对接；燃气站位置再确认下。	已完善，详见说明书：“规划用地布局”（P8）和“地块开发控制”(P18)。 已根据最新城镇开发边界线进行规划范围调整；三类工业用地已去掉，改为二类工业用地；工业用地容积率已根据 2022 年省标工业用地“标准地”要求进行改正；城镇开发边界重新调整后已不涉及学校布局内容；燃气站位置已确认。
2	农业农村局：冷水镇由规划新建新渥水厂供水，冷水水厂转备用；供水人口与规模、供水管径是否匹配进行仔细核对；规划需与县“十四五”农村供水保障规划衔接；给水管跨铁路事宜请仔细考虑；水土保持、防洪等与我局相关科室再对接下；水域红线请认真复核。	已落实，详见说明书：“给水工程规划”(P30)、“排水工程规划”(P31)、“综合防灾及其他专项规划”（P22）。 已确认站场区块由新渥水厂供水，冷水水厂转为备用；供水人口与规模、供水管径已与县“十四五”农村供水保障规划衔接；给水管跨路事宜已改正；水土保持、防洪等已和农业农村局相关科室与乡镇相关责任人对接；水域红线已复核。
3	发改局:完善规划编制依据及上一轮规划中与本控规相关的主要内容的表述、区内现状及规划内相关建设内容的建成情况，对各场地地坪标高与周边火车站的交通及已建成的 42 省道等的竖向标高衔进行衔接分析。	已完善，详见说明书：“相关规划衔接”（P4、P5）和“现状概况”（P2、P3）、“蓝线控制”（P20）“综合防灾及其他专项规划”（P27）。
4	民政局:养老服务用房的配置标准请按照新的金华市居家养老服务条例(2023 年 1 月 1 日生效）给予落实。	已落实。城镇开发边界重新调整后已不涉及居住小区布局内容。
5	文广旅体局：增加旅游集散中心相关功能规划设计。	已落实，详见说明书：“道路与交通设施规划”（P14）。 已在公共交通规划中将火车站场周边区域配置旅游集散中心功能。
6	建设局：落实海绵城市建设要求，做出整体规划编制；根据实际情况，做好 2022 年之后的用气量预测，保证预埋管网密度，协调好 LNG 土地问题。	已落实，详见说明书：“绿地系统规划与景观系统规划”（P16）、“水土保持规划”（P28）。 已经按照海绵城市的要求做了绿地系统和水土保持方面的涉及内容，2022 之后的用气量因城镇开发边界调整且工业物流项目未定留待下一轮专项规划设计。
7	经商局：做好与朱坞坑工业区块的规划连接，避免重复建设；工业用地一类、三类设置请仔细斟酌；不建议工业用地周边过近设置幼儿园、中小学。	已落实，详见说明书：“规划用地布局”（P8）。 已就规划用地布局、共用设施规划中与朱坞坑工业园区进行了规划对接。三类工业用地已去掉，改为二类工业用地，周边学校设置已对接教育局。
8	应急管理局：学校医院等人员密集场所抗震设防应提高 1 度；防洪要求必须和水利部门做好对接。	已完善，详见说明书：“综合防灾及其他专项规划”（P22、P24）。 已与水利部门完成对接，已在抗震规划设防标准中就生命线工程防震等级提高一度。
9	交通运输局：已安排公交站场用地，站前广场两侧停车场功能可调整为出租车、网约车候客区；增加汽车充电站用地规划，可与公交换乘枢纽站结合。	已完善，详见说明书：“道路与交通设施规划”（P15）。 已在公共交通规划中完善公交停靠和出租车场站功能，且已在公交场站中明确汽车充电功能。

第一章　总则

第一条 规划目的

为加强金台铁路磐安南站站场综合开发项目的规划管理，科学合理地指导该地区的城市开发建设，特制定本控制性详细规划，以下简称“本规划”。

第二条 适用范围

本规划适用于磐安县冷水镇金台铁路磐安南站站场的管理要求，项目位于磐安县最西南端，是磐安县的西大门，具体范围：本单元东至老42省道，南至站前大道，西、北至规划岩庄路，用地面积96.89公顷。各地块的土地使用、各类建筑物、构筑物的新建及改、扩建的城市建设管理工作。规划文本与规划图则同时使用，二者不可分割。

第三条 本文本划线部分为强制性条文，必须严格执行。

第四条 本规划经磐安县人民政府批准后生效，由磐安县冷水镇政府负责解释。

第五条 特别声明

本规划范围内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、建筑物进行其他的开发重建，则新的用途和开发重建，必须是规划所准许的。如需控规调整，按有关规定执行。

第二章　单元目标、性质与功能结构

第六条 单元目标

（1）整合土地资源，提高使用效率

（2）优化设施配套，强化城市功能

（3）保护山水格局，塑造特色空间

第七条 单元性质

以交通集散、物流商贸、生产研发为主要功能的山水美、产业优的新型铁路物流产业园。

第八条 用地规模

本单元总用地面积96.89公顷，其中山体、水域等非城市建设用地面积33.22公顷，占区块总用地面积34.29%；城市建设用地面积47.28公顷，占单元总用地面积的48.80%；铁路用地16.39公顷，占单元总用地面积的16.92%。

第九条 人口规模

规划区内居住总户数约为90户，总人口约为285人。

第十条 用地空间结构

规划用地形成“两轴、两心、三片”的规划结构。 “两轴”指沿站前大道、园区大道两条主要道路形成的两条空间发展轴； “两心”指智慧物流中心、站前商贸中心；“三片”指站前商贸区、智慧物流区和生态景观区。

金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

N

0 50 100 200

M2
E2
H21（在建）
H21
S1
E1

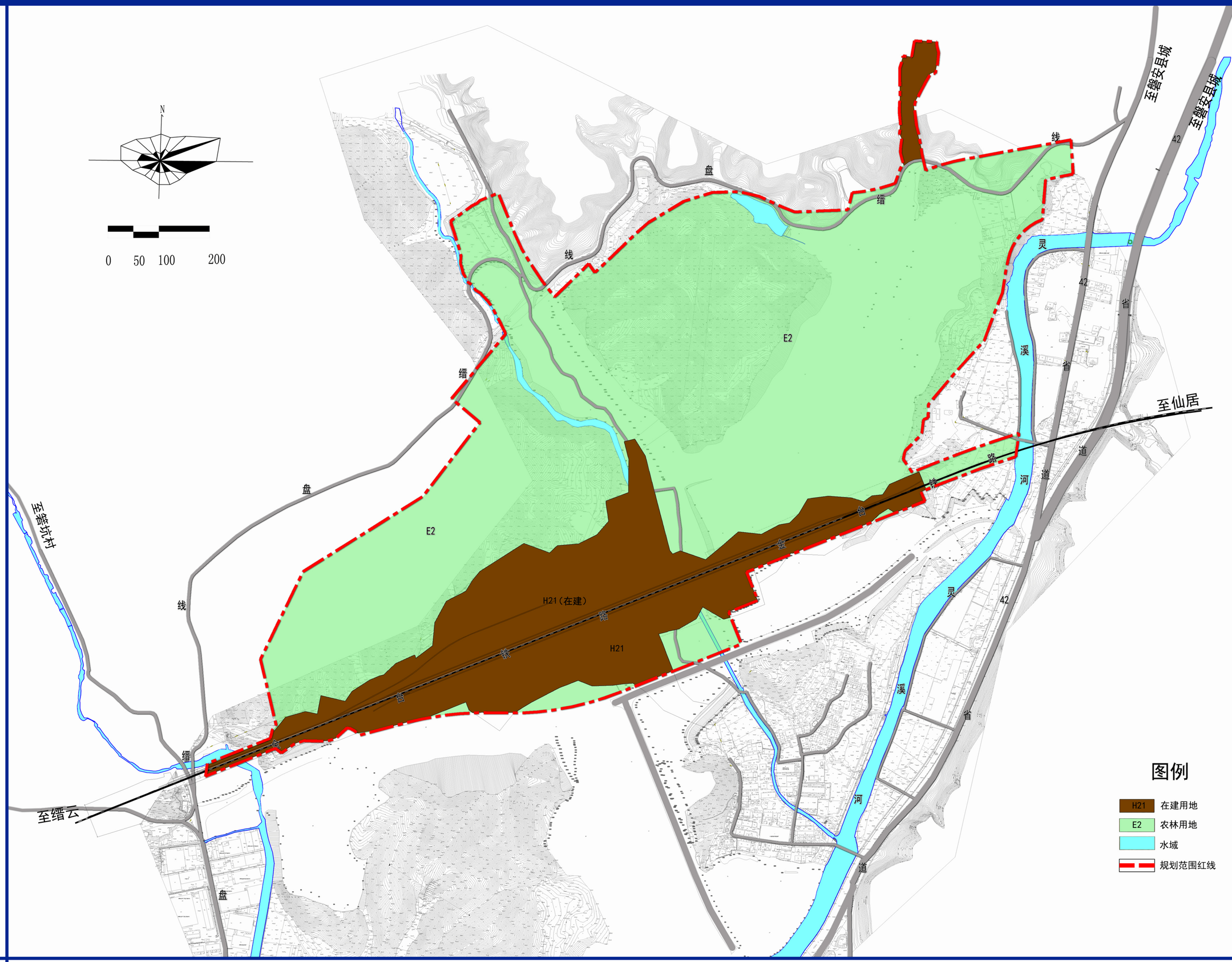
至磐安县城
至磐安县城
至仙居
至缙云
至缙云县
至箬坑村
盘
线
缙
灵
溪
省
道
河
路
铁
台
金
42

图例

- M2 二类工业用地
- H21 火车站用地
- S1 城市道路用地
- E2 农林用地
- E1 水域
- 规划范围红线

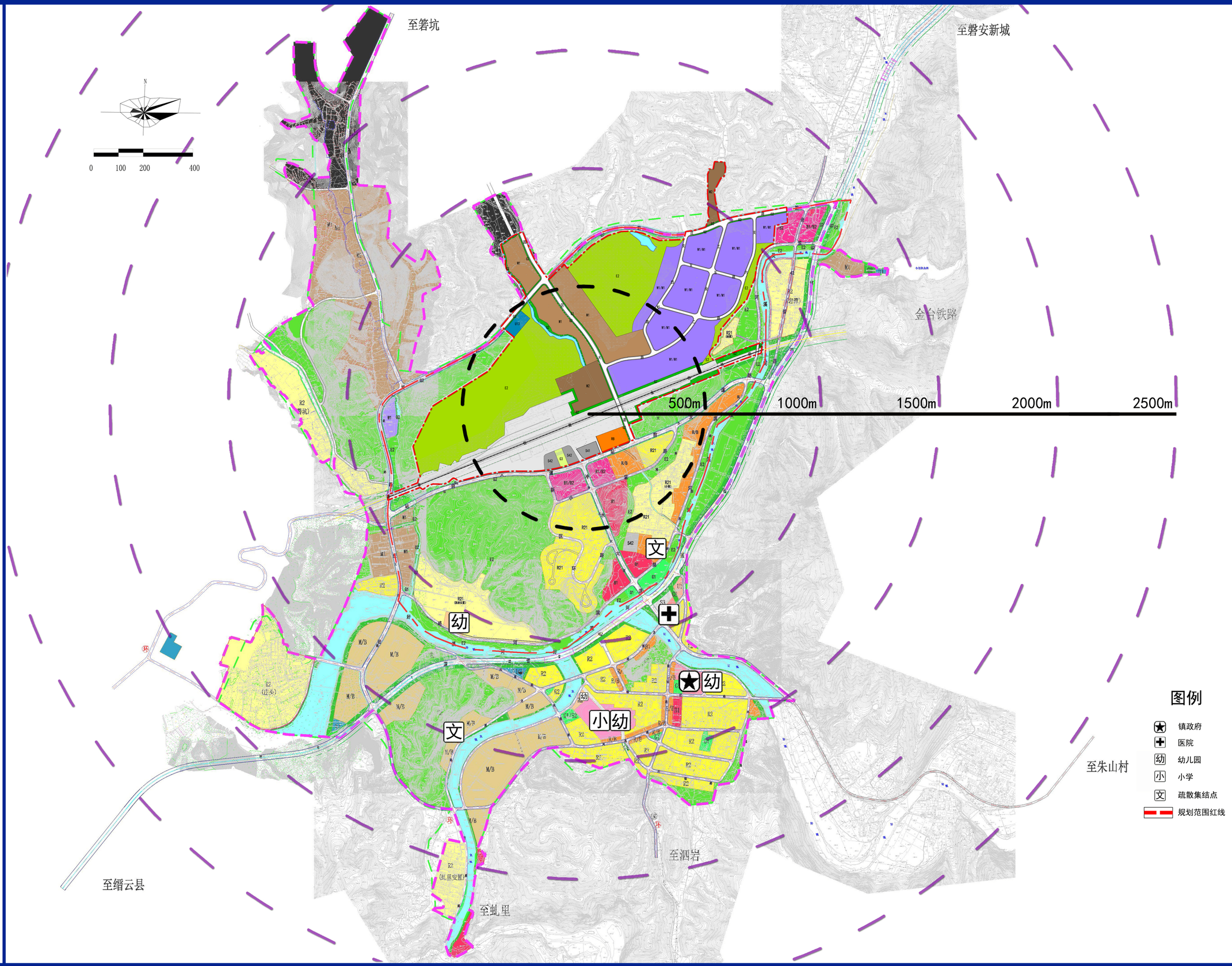
02 用地现状图

金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



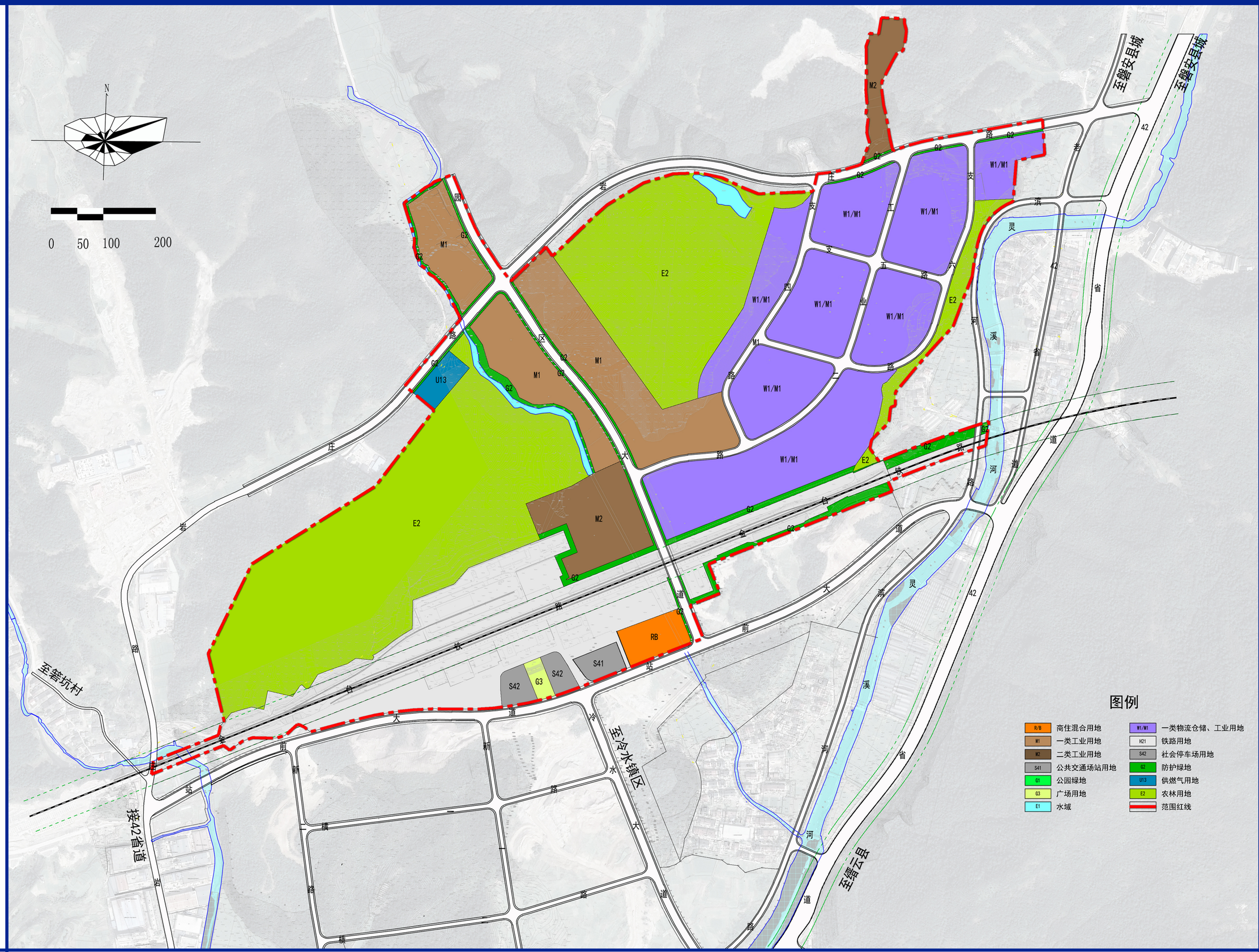
03 开发动态分析图

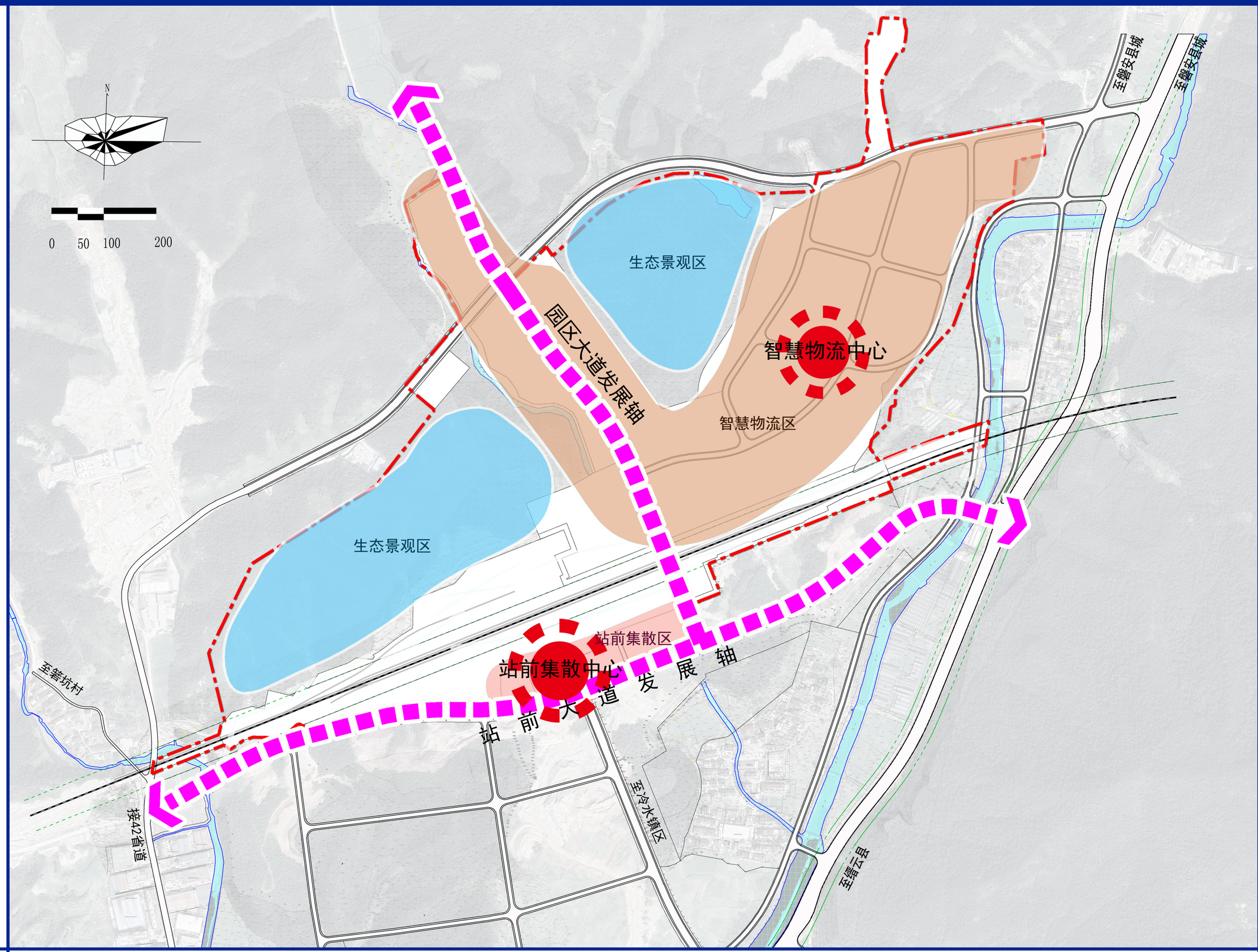
金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



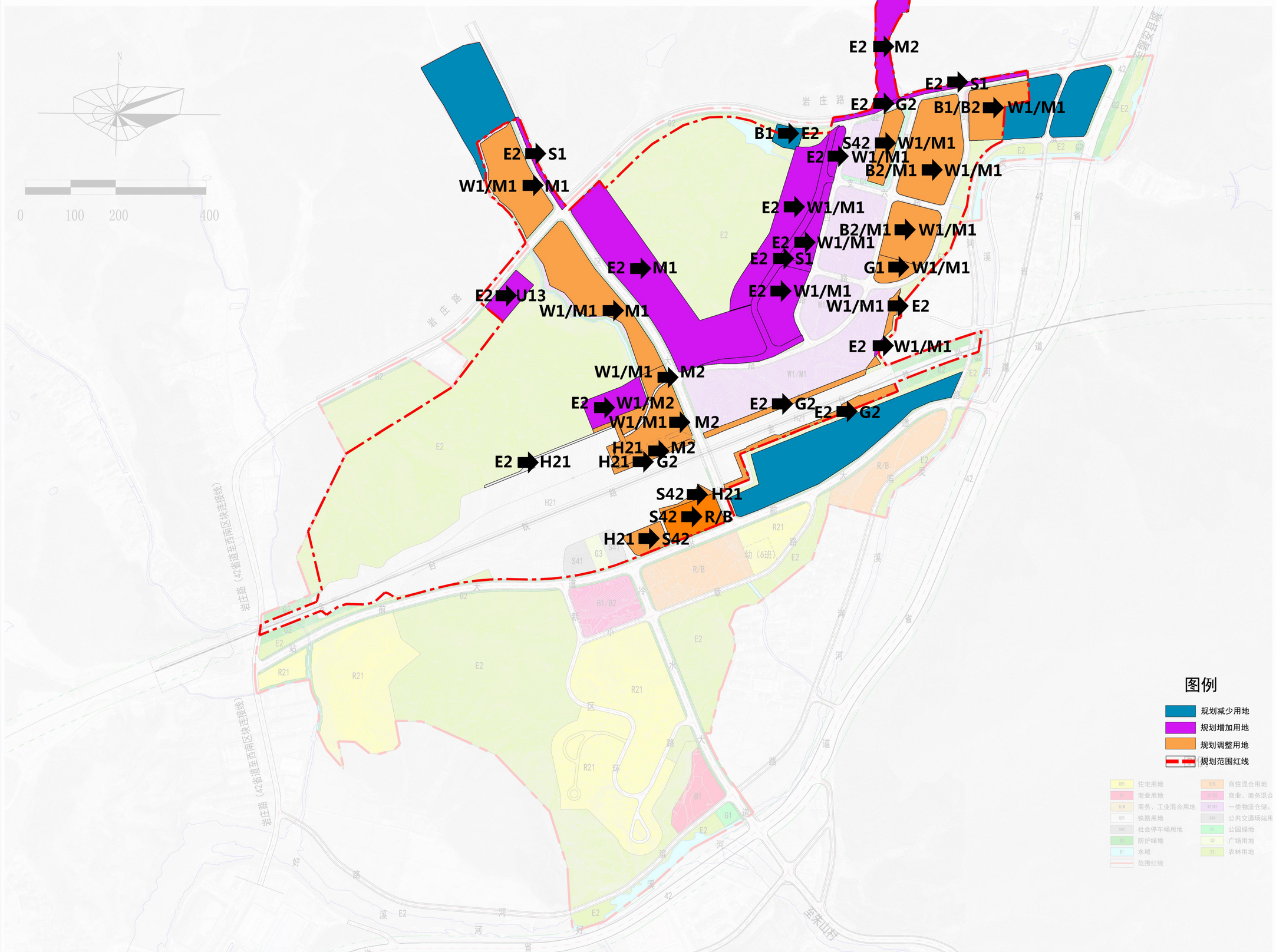
04 区域关系协调图

金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

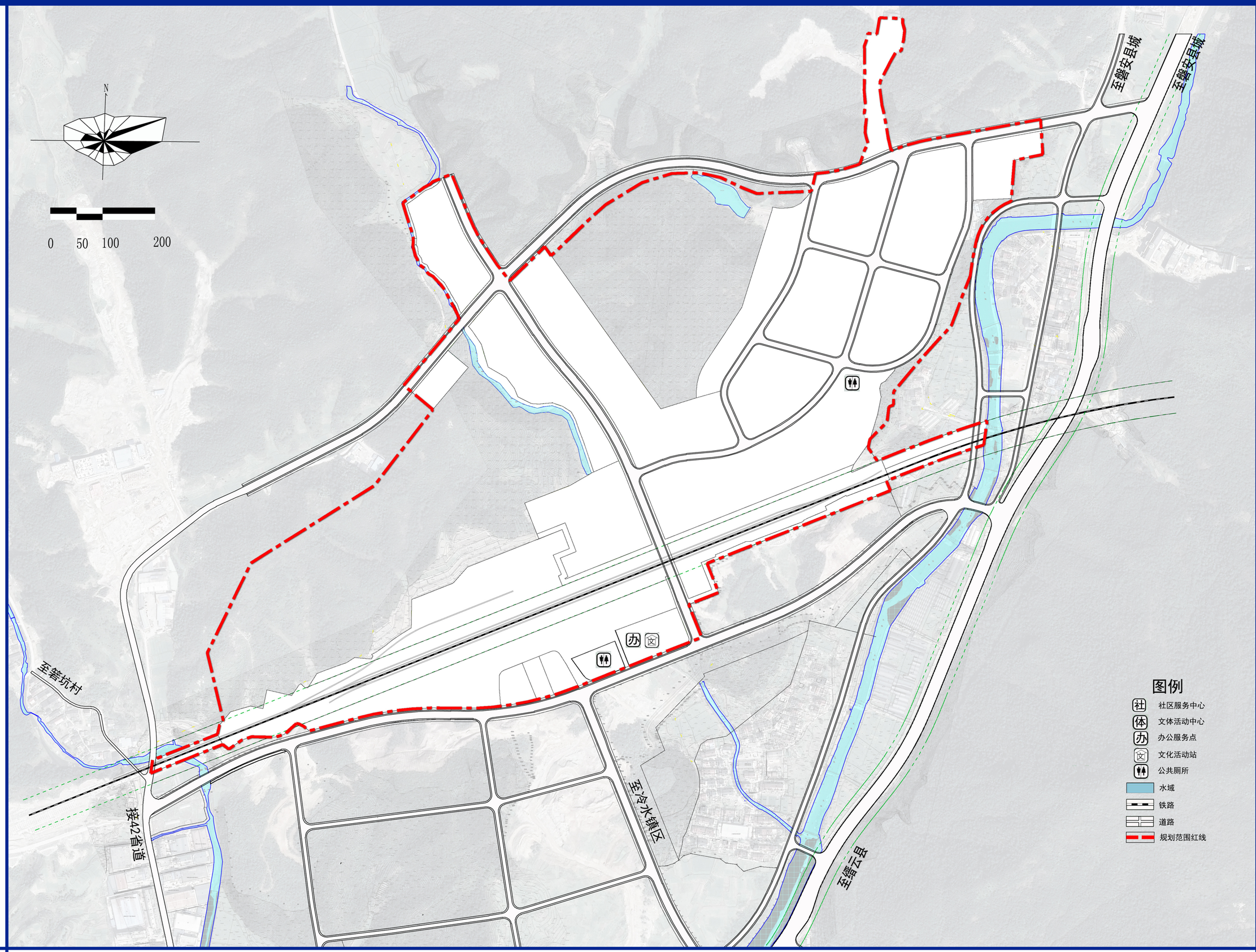




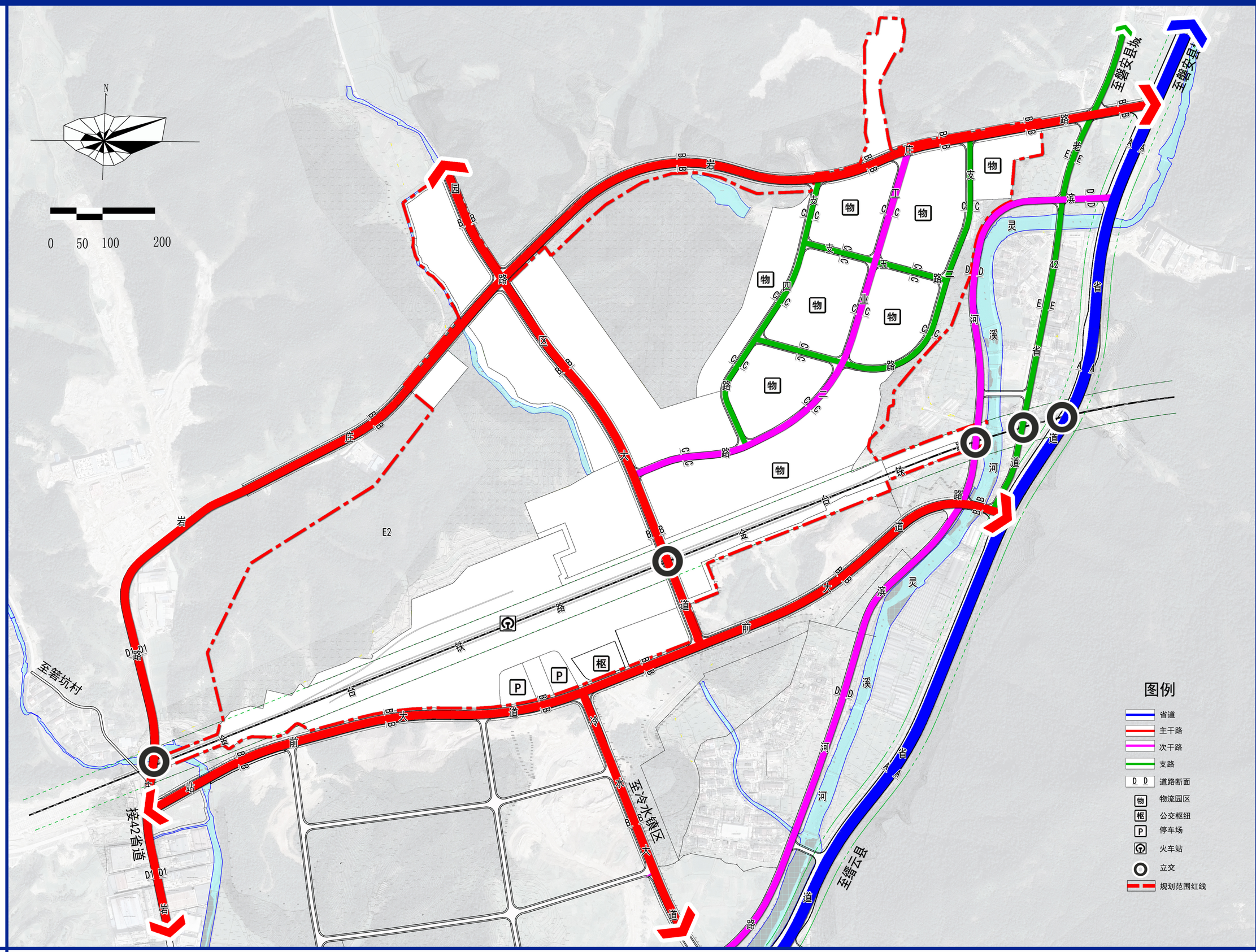
金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）


E2 M2
E2 S1
E2 G2
B1/B2 W1/M1
B1 E2
S42 W1/M1
E2 W1/M1
B2/M1 W1/M1
E2 S1
W1/M1 M1
E2 M1
E2 U13
W1/M1 M1
E2 W1/M1
G1 W1/M1
W1/M1 E2
E2 W1/M1
W1/M1 M2
E2 W1/M2
W1/M1 M2
E2 G2
E2 G2
H21 M2
E2 H21
H21 G2
S42 H21
S42 R/B
H21 S42
岩庄路
岩庄路（42省道至西南区块连接线）
图例
规划减少用地
规划增加用地
规划调整用地
规划范围红线
住宅用地
商住混合用地
商业用地
商业、商务混合
商务、工业混合用地
一类物流仓储、
铁路用地
公共交通场站用
社会停车场用地
公园绿地
防护绿地
广场用地
水域
农林用地
范围红线

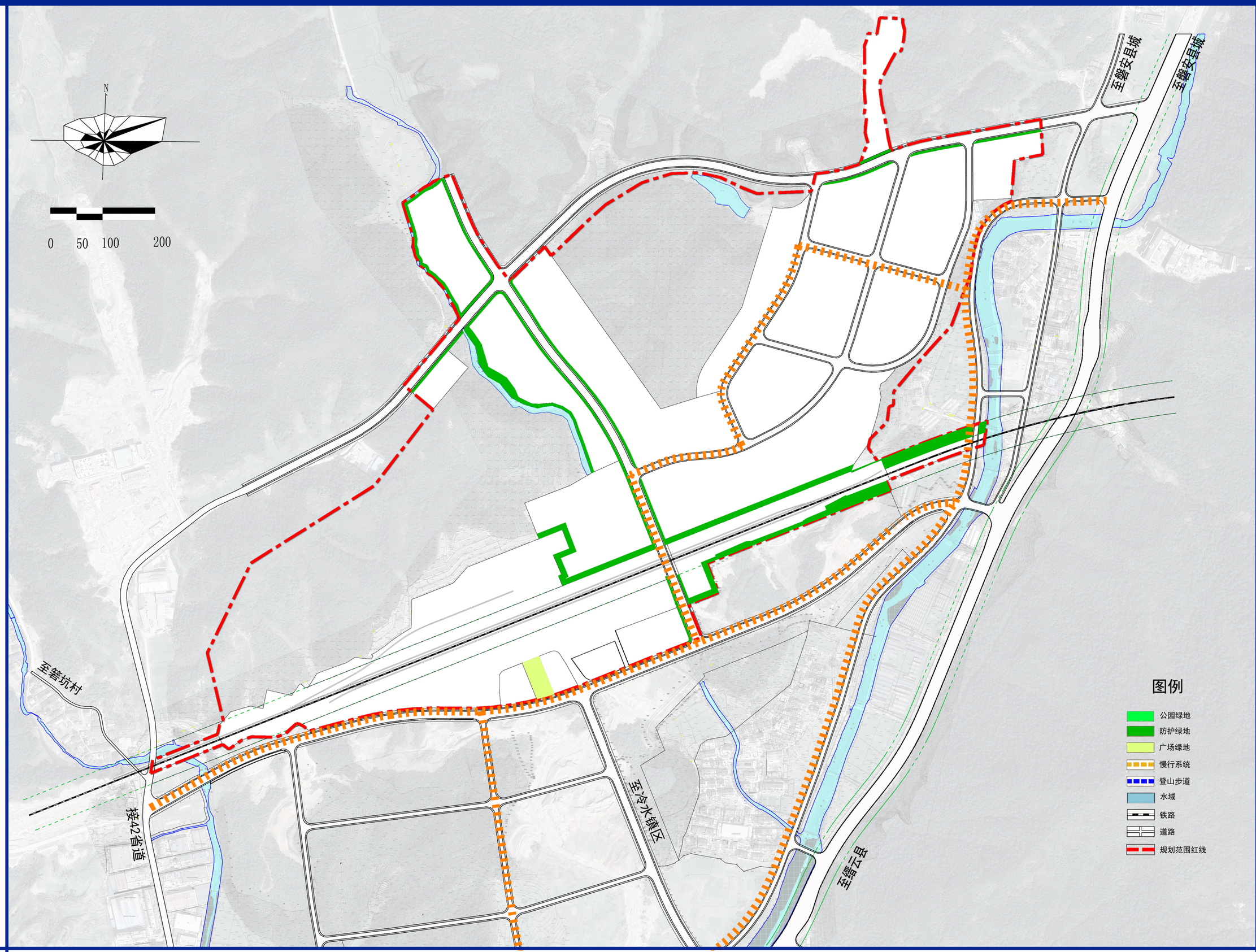
金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



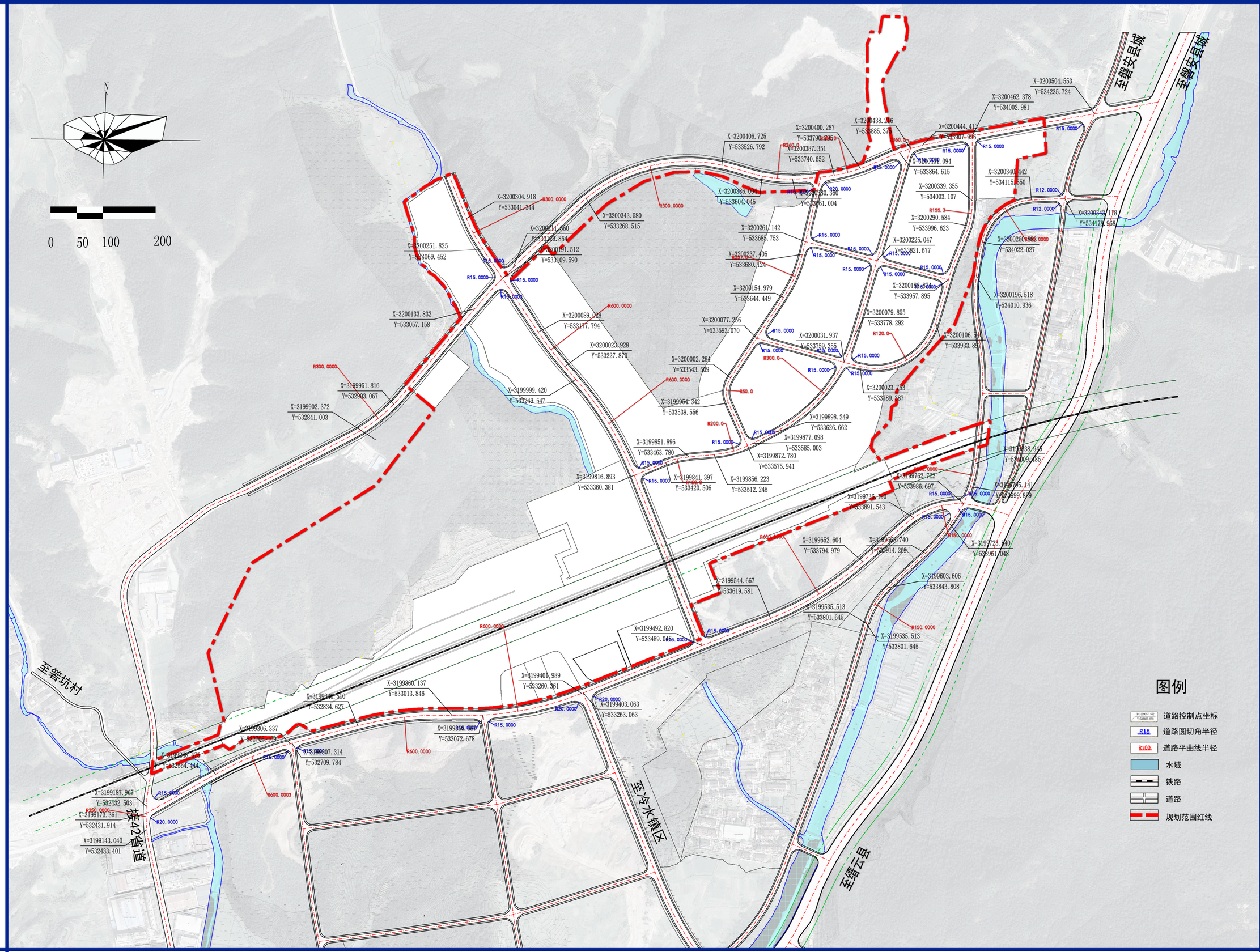
金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



12 慢行系统与绿地系统规划图



金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

N

0 50 100 200

至磐安县城

至磐安县城

至箬坑村

接42省道

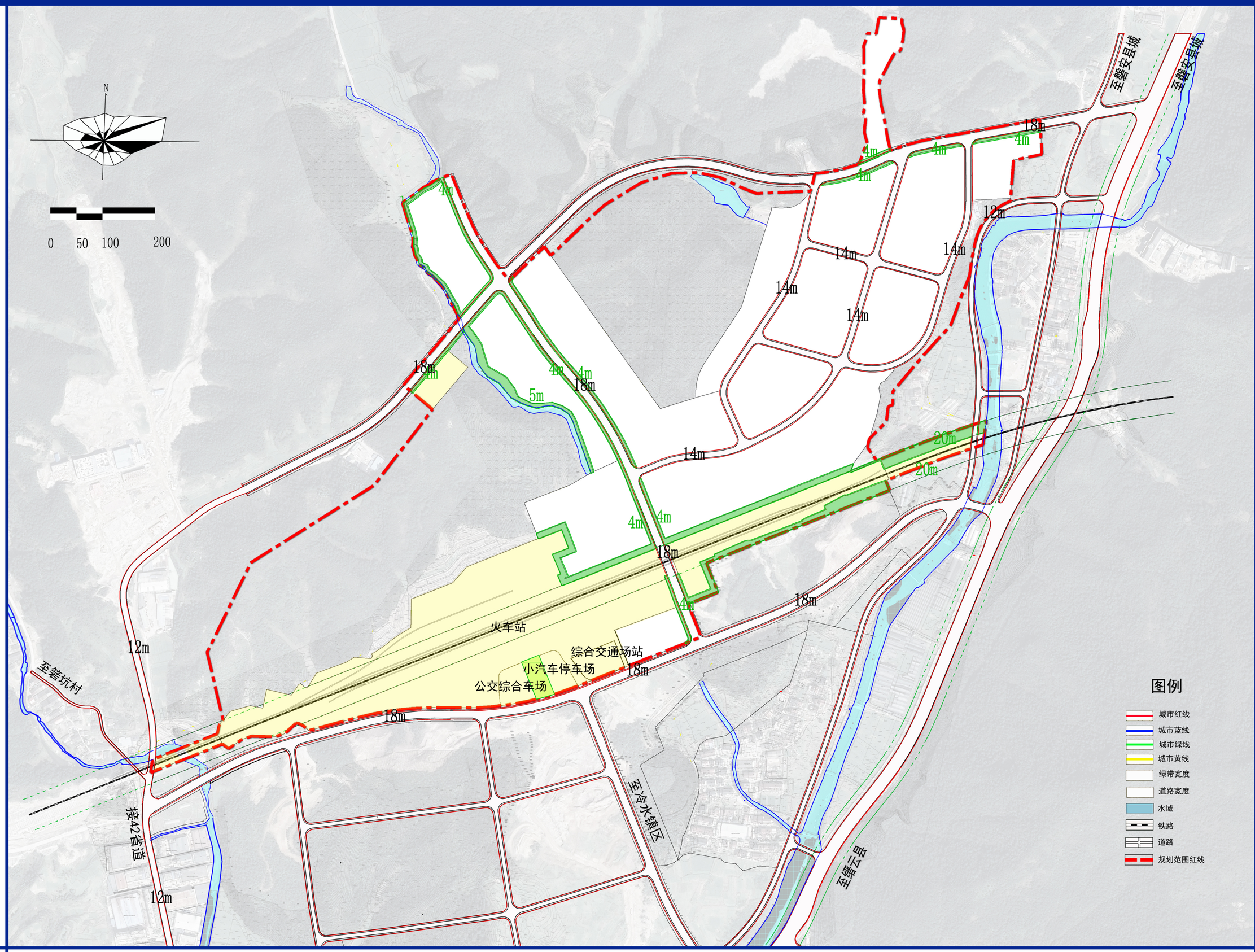
至冷水镇区

至缙云县

图例

- 规划道路点标高/现状标高
- 道路坡度、坡相与坡长
- 水域
- 铁路
- 道路
- 规划范围红线

金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）



金台铁路磐安南站站场综合开发项目控制性详细规划（修编）

