

目录

- 一、背景研究 1
 - 1、城市背景 1
 - 2、政策背景 1
 - 3、规划范围 2
 - 4、相关规划 3
- 二、现状解读 8
 - 1、区位条件 8
 - 2、自然条件 8
 - 3、行政区划 9
 - 4、经济社会 9
 - 5、土地利用 16
 - 6、道路交通 16
 - 7、建筑景观 16
 - 8、开发强度 16
 - 9、空间景观 16
 - 10、现状评价 16
- 三、规划总则 18
 - 1、规划依据 18
 - 2、规划理念 19
 - 3、规划策略 20
- 四、土地使用规划 22
 - 1、用地布局结构 22
 - 2、城镇建设用地规划 22

一、背景研究

1、城镇背景

1.1 龙泉市

龙泉市以全面建设小康社会为目标，努力实施“生态立市，工业强市，旅游兴市”战略，努力将龙泉市建设成为人居环境优良的生态旅游城市和工贸型浙闽赣边境中心城市。

住龙镇位于龙泉市域空间结构的北部片区，以生态保护和發展高山特色农业为主；住龙镇是前往披云山景区的必经地，未来发展必将抓住其区位优势，结合自身特色，将过境游转化为过境经济，以综合服务和旅游为两大核心功能，与披云山景区实现功能联动，错位发展。

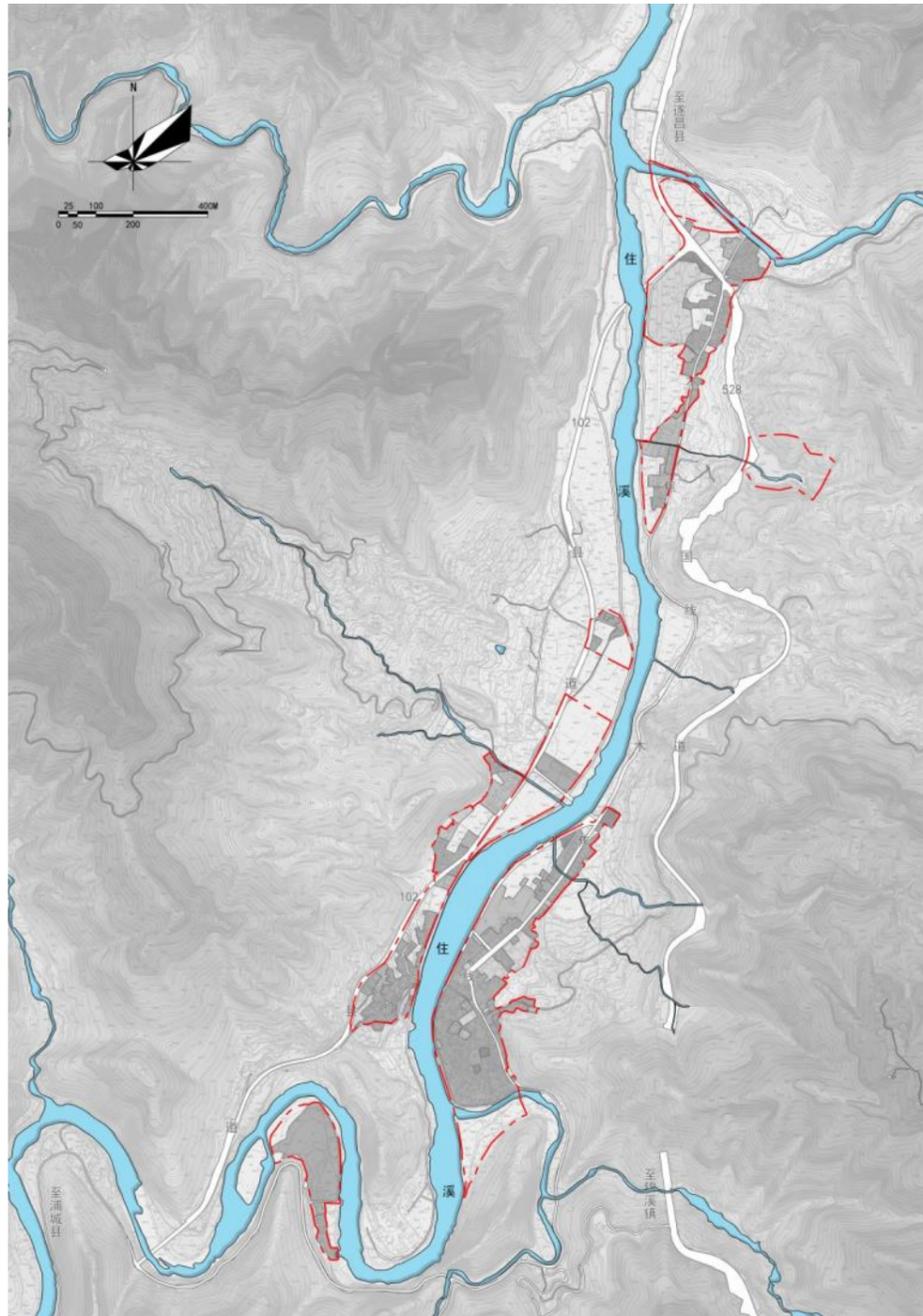
1.2 住龙镇

近几年住龙镇以“生态重镇、红色古镇、旅游新镇”作为战略地位，打造“红色山水 淳美住龙”。以省级美丽城镇创建为抓手，坚持“五美与共、全域联创”，充分挖掘“红色小镇”文旅特色新动能，深入开展设施提升、服务提升、产业提升、品质提升、治理提升等行动，走出了一条具有住龙特色的“红绿+文旅”的融合发展之路。为了保证镇区的城镇规划建设，住龙镇迫切需要根据城镇总体规划及镇区发展的新情况、新形势，编制城镇控制性详细规划，作为镇区规划建设管理的依据，使城镇各项建设活动有法可依，指导城镇有序发展，提高城镇建设和管理水平，促进经济、社会与环境全面协调可持续发展。

2、政策背景

2.1 集约用地要求

随着国家宏观发展背景和要求的转变，传统的城镇扩张方式难以为继，土地使用的集约成为解决发展空间瓶颈的重要策略之一。根据新一轮的《龙泉市国土空间规划》划定的三区三线，住龙镇城镇开发边界，用地面积仅有 49.91 公顷，其中现状建设用地 29.51 公顷，由此可见需要提高土地利用效率。



规划范围

2.2 公共政策要求

随着城乡规划法的全面实施，公共利益的保障成为规划的重点之一。规划拟从过程中的公众参与、上位规划要求的落实、公共设施及开放空间的布局和刚性控制要求等方面逐步、逐层应对，也意在提高规划的可操作性。

3、规划范围

根据《龙泉市国土空间规划》（2021.12月版），划定了住龙的城镇开发边界，由住溪村、龙星村和建平村部分，本地规划范围与住龙镇的城镇开发边界范围一致，总用地为 **49.91 公顷**。

4、相关规划

4.1 《龙泉市市域总体规划（2015-2030）》

■规划结构

“一主三副，X轴四片”的城镇空间结构。

一主：指中心城区，是市域经济社会发展的核心增长极，尤其是生态工业、商贸休闲、文化创意等服务功能的主要承载空间。

三副：分别指八都、安仁、查田3镇。其中安仁、八都、查田分别是龙泉市东部、西部和南部地区的中心，区域基础条件好，发展潜力大，综合考虑三大中心镇的区位条件、发展基础和产业特色等因素，在城镇定位上坚持功能分类、发展错位。

X轴：依托丽龙高速、武松龙高速、龙浦高速等市域主要对外交通联系通道，由中心城区向外放射，形成X型主要发展城镇、发展片区的发展轴线，强化市域经济整体联动，打造市域城乡发展脊梁。

四片：中部核心发展片区高速公路沿线发展轴带，是整个龙泉市仅有的河谷平原地区，由于交通、地形条件相对较优，一直以来是龙泉市的经济、社会发展重点地区。连接了龙泉的中心城区和重点发展乡镇，应充分利用交通便捷的优势，依托交通干线，加快推进中部片区的城镇化、工业化进程。

■对本规划区的要求

住龙为龙泉市的一般镇，到2020年镇域总人口为0.6万人，城镇人口为0.2万人，到2030年镇域总人口为0.5万人，城镇人口为0.35万人，用地规模为42公顷。职能类型为农业生产型，职能引导为生态农业和生态示范镇。

本次规划将围绕其功能定位，结合发展定位完善各项设施与服务，在控规技术层面做好主导性和总量控制，充分挖掘本规划地块的红色旅游特色，实现功能完善、空间优化，对外拉动周边村庄共同发展。

4.2 《龙泉市全域旅游总体规划》

■定位

总体定位：国际文化旅游名城“诗画浙江”最佳旅游目的地“江浙之巅”最美花园。

形象定位：江浙之巅剑瓷龙泉。

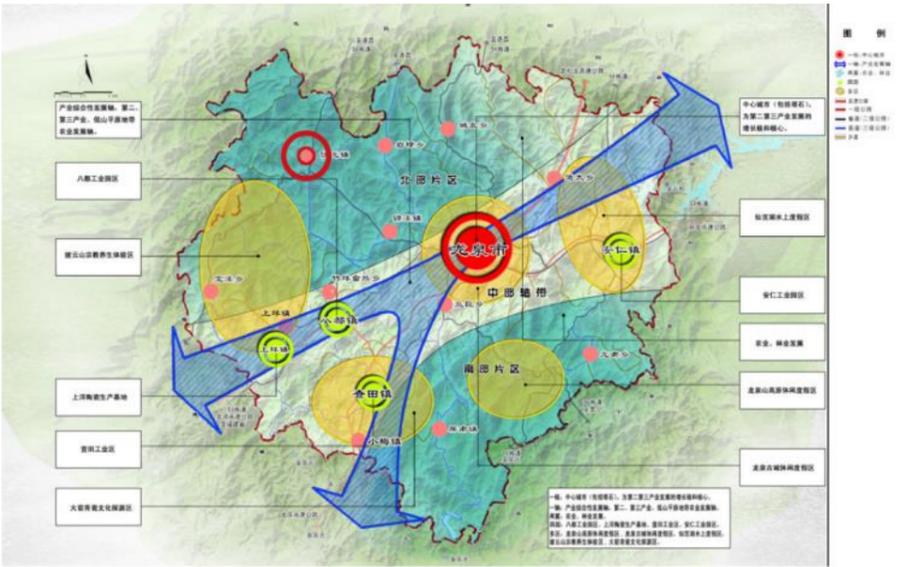
■空间布局

“一心·两核·四区”。

一心：区域旅游综合服务中心；

两核：龙泉山养生度假核、中国青瓷小镇文化体验核；

四区：高山生态康养区、瓷韵乡村慢享区、渔乐运动休闲区、红色文化体验区。



龙泉市域总体规划

其中：**红色文化体验区**发展思路为红色+养生养老，以生态为底色，红色文化为特色，打造国家红色旅游经典景区，范围为住龙镇、岩樟乡、锦溪镇。

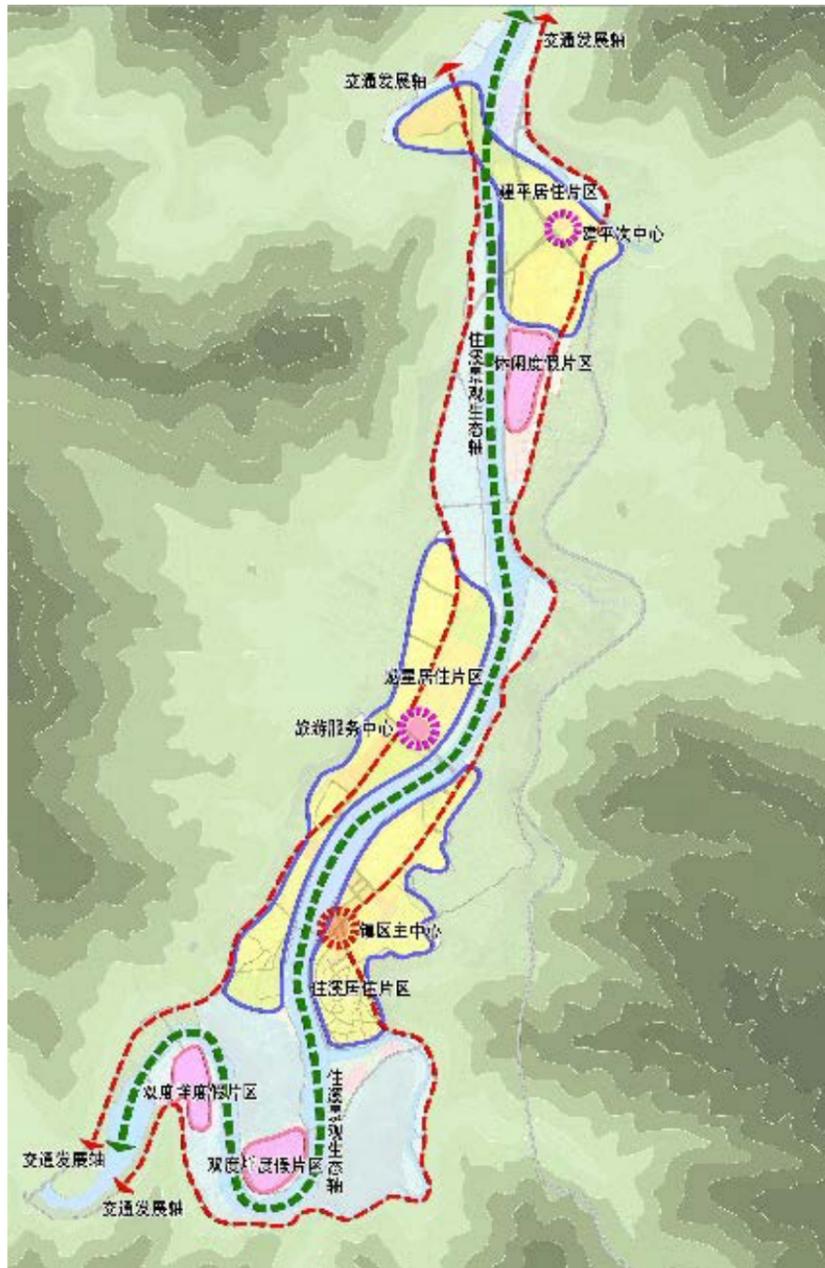
■对本规划区的要求

住龙属于红色文化体验区，以红色旅游撬动龙泉研学旅游市场。锻造国家级红色干部培训基地，打造丽水红色旅游精品线重要节点。

重点打造项目有：**浙西南红色小镇**：立足浙西南革命根据地的中心区域，充分挖掘住龙镇、宝溪乡红色文化记忆及生态、森林资源，建设红色古镇、森林民宿，重点建设住龙镇核心景区，以及披云山和宝溪两大分区块，建设革命传统教育、国防教育、干部教育基地，打造国家红色旅游经典景区。

住龙镇碧龙洞漂项目：项目总用地面积约 230 亩，总建筑面积 11475 平方米，共划分 6 大功能区，即滨水休闲区、综合服务区、洞漂游玩区、度假休憩区、绿色产业区和野外拓展区。

龙泉市生态休闲养生养老住龙基地：项目位于住龙镇，用地面积 45 亩，建筑占地面积 15 亩。建设内容集民宿、水上娱乐、农耕体验、户外活动、上水景观带为一体的养生养老基地。



龙泉市住龙镇城镇总体规划

4.3 《龙泉市住龙镇城镇总体规划》

■总体发展目标

住龙镇的发展必须融入龙泉市域范畴，协调周边城镇关系，依托自身资源优势，往东接城区，往北承遂昌，坚持“生态重镇、红色古镇、旅游新镇”战略地位，做活绿色资源和红色文化开发两篇文章，打造“红色山水、淳美住龙”。

■规划结构：“一带两轴两心四区”

——“一带”：即城镇的生态景观带，住溪有着丰富的景观资源，是住龙镇的一条景观带。

——“两轴”：即城镇的发展轴，102 县道和木焦线发展轴是城镇的主发展轴。

——“两心”：一个城镇老中心，位于木焦线两侧，将城镇的行政、商贸、文化、休闲等设施集中设置于此，形成城镇老中心区。一个游客服务中心，位于 102 县道，集中布置游客接待中心、停车场及配套基础设施。

——“四区”：即以住溪为界分成住溪、龙星、建平三个居住片区，以及双渡洋休闲度假片区。

■对本规划区的要求

本规划区在城镇总体规划的指导下，落实城镇发展轴，城镇发展核心，配套设施，道路交通，景观等方面进行空间落实。

4.4 《浙江省龙泉市住龙镇住溪村历史文化村落保护与利用规划》

■分区保护

划分为核心保护区、建设控制地带和风貌环境协调区三个层次：

(1) 核心保护区

——范围：原则上以古镇古建筑集中的区域，住龙古镇整体风貌保存较为完整，优秀历史建筑较为集中，东至木蕉线东侧现状已建区，南至河流，西至住溪，北至住龙镇中心小学、红军食堂一线，核心保护区面积约 6.0 万平方米。

——保护要求：不能随意改变现状，不得施行日常维护外的任何修建、改造、新建工程及其他任何有损环境、景观的任何项目。在保护所必需的情况下，对其外貌、内部结构体系、功能布局、内部装修、损坏部分等整修，应严格依据原址原样修复，并严格遵守《中华人民共和国文物保护法》和其他有关法令、法规所要求的程序进行，且要满足消防要求。对核心保护区内的寺庙、祠堂、府第、古井等建（构）筑物，应设立防火空地控制带或防火绿化缓冲带。对古镇传统风貌影响很大的新建建筑（如红色广场北侧），改造其外观形式和建筑色彩，以达到与环境的协调。

(2) 建设控制地带

——范围：构成住龙古镇周边自然环境的山体、溪流、村镇等。建设控制地带东至山脚，南至河流南侧防护堤，西至龙星村现状已建区，北至住溪村现状工业区块，不包括古镇核心保护范围的其他区域，占地面积约 15.83 万平方米。

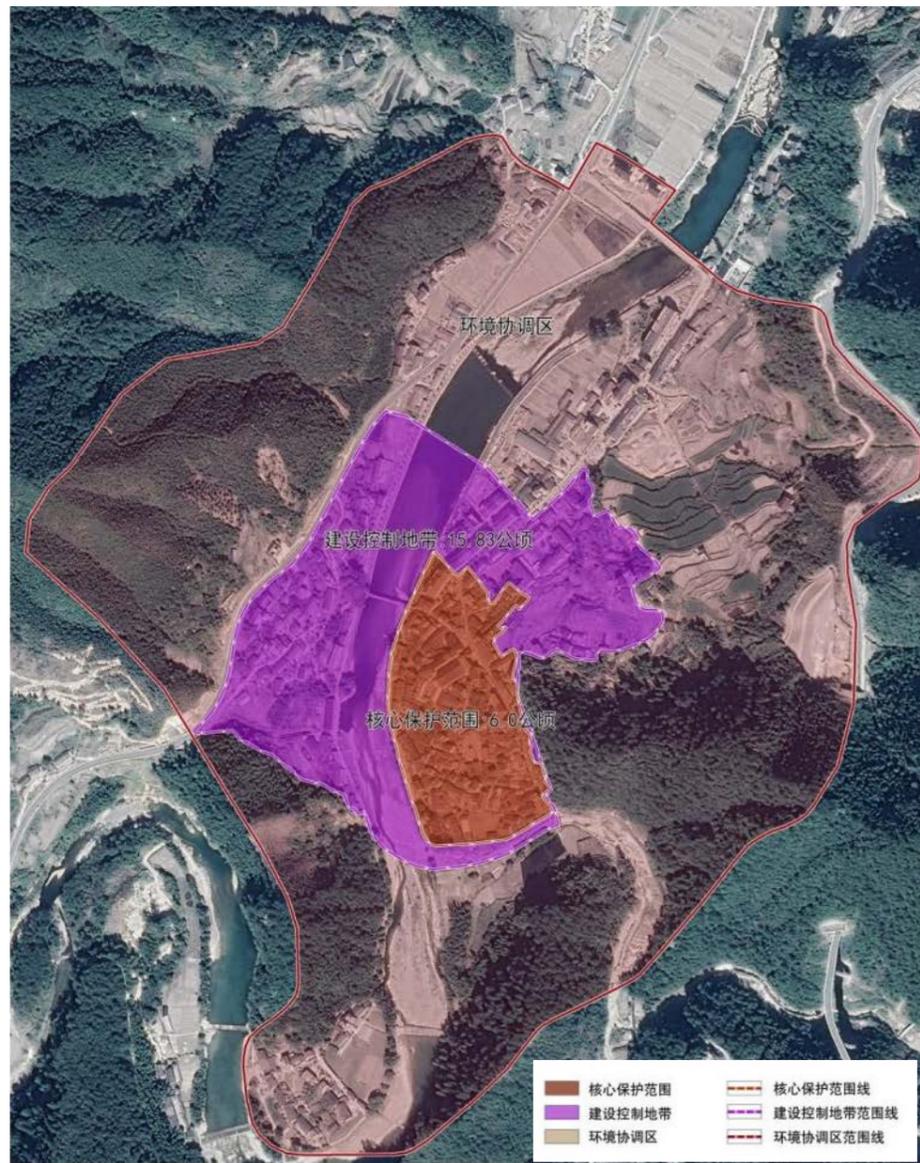
——保护要求：该范围内各种建设性活动应得到规划和文物管理等有关部门批准、审核，并在有关技术人员的指导下才能进行，其建设内容应符合古镇的保护要求，并取得与核心保护区之间合理的空间景观过渡。建筑形式以传统坡屋顶为主，体量宜小不宜大，色彩以白墙青瓦及原木的黄褐色为主色调，功能应以居住、商业、及旅游服务等为主。对不符合上述要求的新旧建筑，分两类措施进行整改：

对古镇传统风貌影响很大的新建建筑（如现状红色广场北侧村落建筑），近期改造其外观形式和建筑色彩，以达到与环境的协调，远期应进行局部降层或拆迁。

对古镇传统风貌影响相对不太大的新旧建筑（如现状东侧、北侧沿木蕉线建筑），可适当放宽控制要求，新建筑应鼓励按规划要求建设低层传统风貌建筑，对不符合要求的已有建筑，应改造其外观形式和建筑色彩，使之符合古镇的空间轮廓和传统风貌的要求。

(3) 环境协调区

——保护范围：环境协调区是指在建设控制地带之外围，划定的以保护自然地形地貌为主要内容的区域。规划建议将周边的农田、生态绿地等元素也纳入到环境协调区的保护范围之内，以保护住龙古镇内由自然、建筑、街道格局三者所构成的整体环境。住龙环境协调范围：东至山脚，南至擂鼓山山脊线，西至 51 省道连接线、山根里一线，北至腾龙大桥、旅游集散中心一线，不包括古镇核心保护范围和建设控制范围的其他区域，占地面积约 86 万平方米。



龙泉历史文化名镇保护规划

——保护要求：在此范围内的新建建筑或更新改造建筑，必须服从风貌协调的原则，其建筑形式要求不破坏古镇风貌的前提下，可适当放宽，该保护范围内的一切建设活动均应经规划部门批准、审核后方能进行。

对整个协调区，新建筑应鼓励低层，原则上不超过 6 层，街坊内部建筑高度应严格按照高度控制规划执行，禁止不符合上述要求的任何新的建设行为，对不符合要求的已有建筑，应停止其建设活动，并在适当的条件下予以改造。

■建筑高度控制

核心保护范围内保护、改善、历史建筑修缮、保留类，保持历史原高；现代建筑整治改造类，经过整治改造后层数不得超过二层，二层檐口高度不得超过 6 米；重建类，严格按历史建筑原高重建；新建类，层数不得超过二层，檐口高度不得超过 6 米。高度均由室外地面起算。

建设控制地带内保护、改善、历史建筑修缮、保留类，保持历史原高；现代建筑整治改造类，经过整治改造后层数不得超过四层，檐口高度不得超过 12 米；重建类，严格按历史建筑原高重建；新建类，层数不得超过四层，檐口高度不得超过 12 米。高度均由室外地面起算。

环境协调区，新建筑应鼓励低层，原则上不超过 6 层，檐口高度不得超过 24 米。高度均由室外地面起算。

■建筑密度与容积率

保护区内建筑密度控制在 50%以内，容积率控制在 0.8 以下。建设控制地带内建筑密度控制在 30%以内，容积率控制在 1.5 以下。

■对本规划的要求

本规划在城镇紫线控制，建筑高度控制，建筑密集及容积率均以名镇保护规划为依据。

4.5 《住龙镇小城镇环境综合治理规划》

■住龙景区的定位：红绿山水、淳美住龙

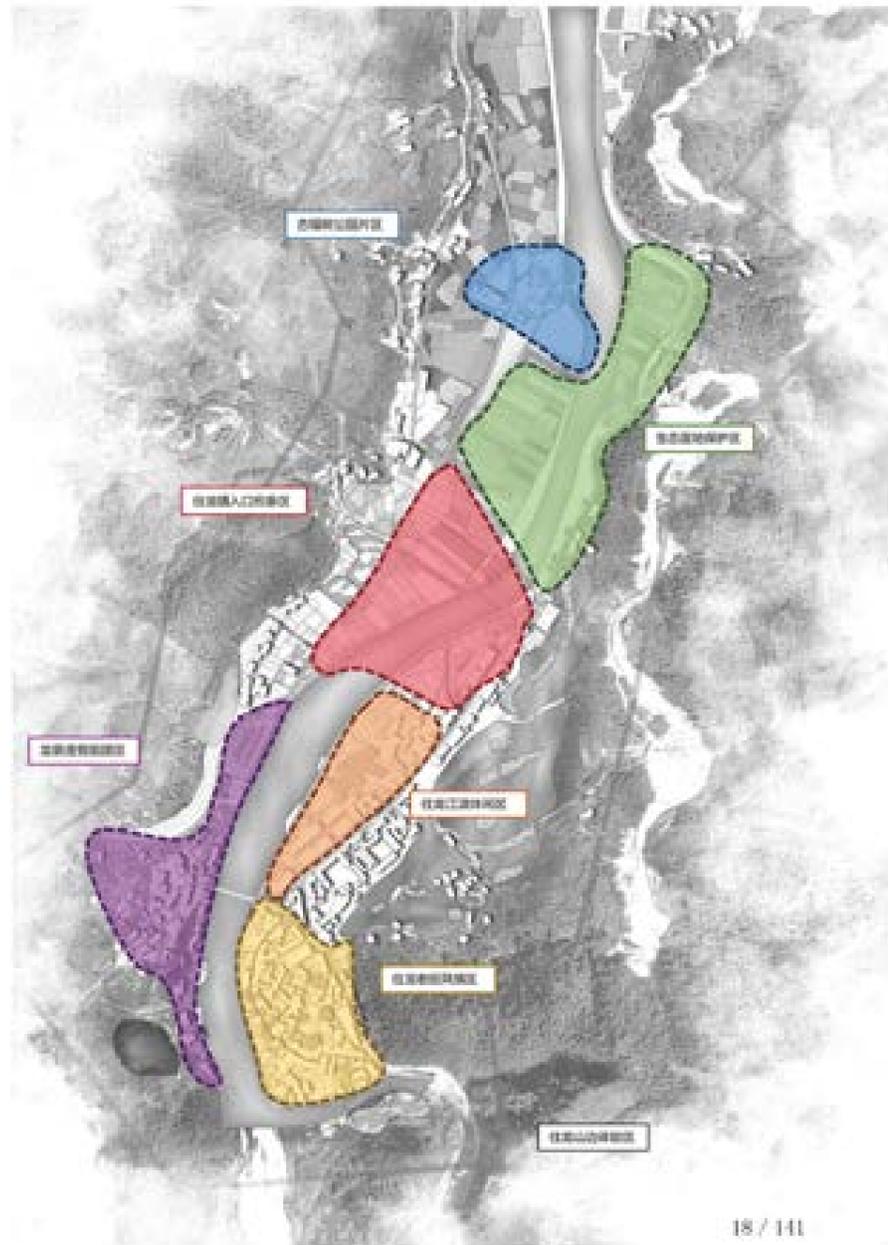
规划指出致力于将浙西南红色小镇打造成以红色文化旅游产业、红色教育培训基地为定位，通过红色资源挖掘、游线整合、景观建设、村庄整治等手段，使“红色小镇”成为集红色体验、生态观光、乡村度假、户外运动、健康养生等多功能为一体的国家AAAA级旅游景区，成为长三角南翼重要的生态休闲养生旅游目的地。

■规划总体布局：“一路两街三场两中心一线”

- “一路”：即住龙镇新建的江滨路沿线；
- “两街”：即住龙镇政府前段新街，老街指的是红军街；
- “三场”：即住龙新规划的停车场，以及综合菜市场和位于擂鼓山边儿童娱乐场；
- “两中心”：即是龙腾大桥边的新建的旅游集散中心（红色会客厅）以及围绕住溪展开的水上娱乐中心；
- “一线”：即是从古樟树公园--龙星村组团--双渡阳度假组团的龙星村线沿线。

■对本规划区的要求

从建筑布局、道路系统、绿化景观、公共设施等各个方面综合考虑，进行合理布局，通过空间整合，建筑梳理，增加公共活动空间，使整个集镇的空间布局更加合理。



住龙镇小城镇环境综合治理规划

18 / 141

二、现状解读

1、区位条件

1.1 丽水市域层面：主城区两小时交通圈，浙闽两省龙、遂、浦三县（市）交界处

住龙镇地处丽水市西部龙泉市，丽水两小时交通圈内，位于浙闽边界、乌溪江上游，东与锦溪镇、岩樟乡接壤，南与竹垟、宝溪两乡毗邻，西与福建省浦城县交界，北与遂昌县相连。

1.2 龙泉市域层面：龙泉市半小时交通圈，云山景区必经之镇

住龙镇东与锦溪镇、岩樟乡接壤，南与竹垟、宝溪两乡毗邻，西与福建省浦城县交界，北与遂昌县相连。镇政府驻地住溪村距龙泉市区 48 公里。木（岱口）住（溪）、牛（头岭）住（溪）公路过境。住龙镇现有 51 省道穿越镇中心，北接遂昌，交通便利，距离龙泉市车程仅半小时，是前往披云山景区必经之镇。

2、自然条件

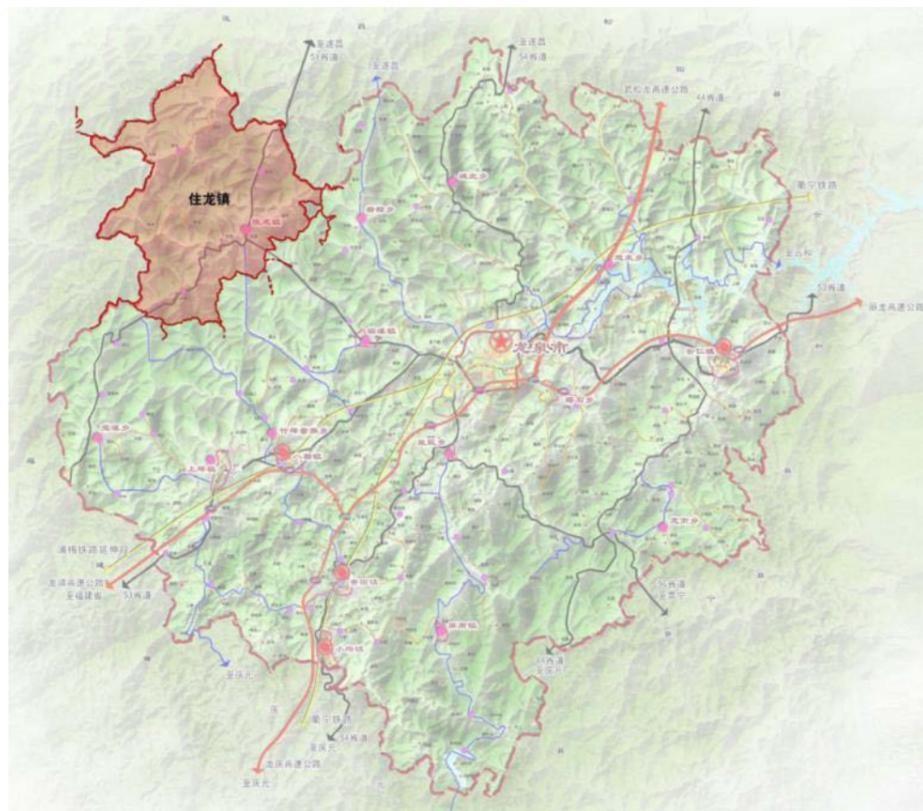
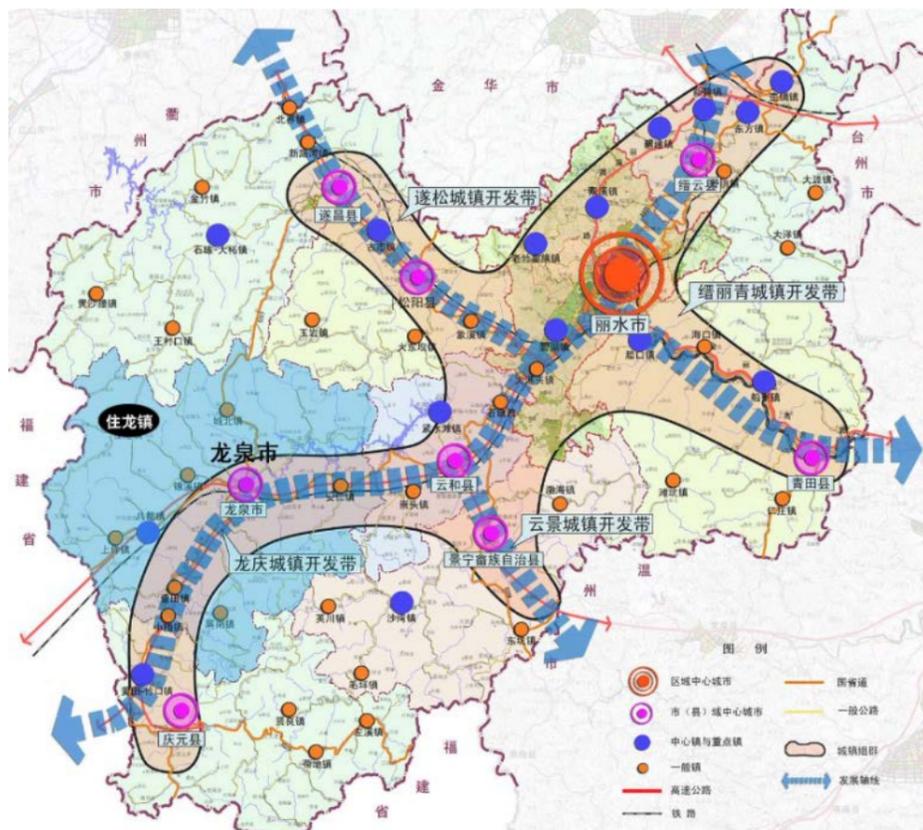
2.1 地势地貌：浙西南林海，山地面积大

住龙镇全镇总面积 269.7 平方公里，其中耕地面积 4337 亩，林业用地面积 38.33 万亩，森林总覆盖率为 93.7%，全镇森林蓄积量 150.1033 万立方米，其中生态公益林 12.5700 万亩，占全镇林业用地面积的 32.8%。是全省最大的林区镇和龙泉市重点林区，素有“浙西南林海”之美称。境内有国家级树种采集基地、省级中亚热带常绿阔叶区和钱塘江水源涵养区，是龙泉市第一个受省级和丽水市级命名的生态示范镇，生态环境优良。山地面积占 93% 以上。境内山体陡峻，河谷深切，全镇平均海拔 428 米，最低海拔 335 米，最高海拔 1624 米。

2.2 气候条件：气候垂直变化大，四季分明

住龙镇属中亚热带季风气候区。其特征是：四季分明，雨量充沛，冬无严寒，夏无酷暑，春早夏长。因山岭起伏，气候垂直变化较大，海拔 800 米以下属凉亚热带湿润季风气候，800 米以上属暖温带湿润季风气候。年平均温度 16.5℃。

2.3 水文条件：两溪西南—东北向纵贯全境，水质优良



区位现状图

镇域范围内住溪、碧龙溪自西南向东北纵贯镇境。水质达到国家Ⅰ级标准。

3、行政区划

住龙镇辖住溪村、龙星村、潘床村、周调村、碧龙村、白岩村、建明村、建平村、建胜村、西井村、水塔村等 11 个行政村，65 个自然村。镇域户籍人口 6320 人。

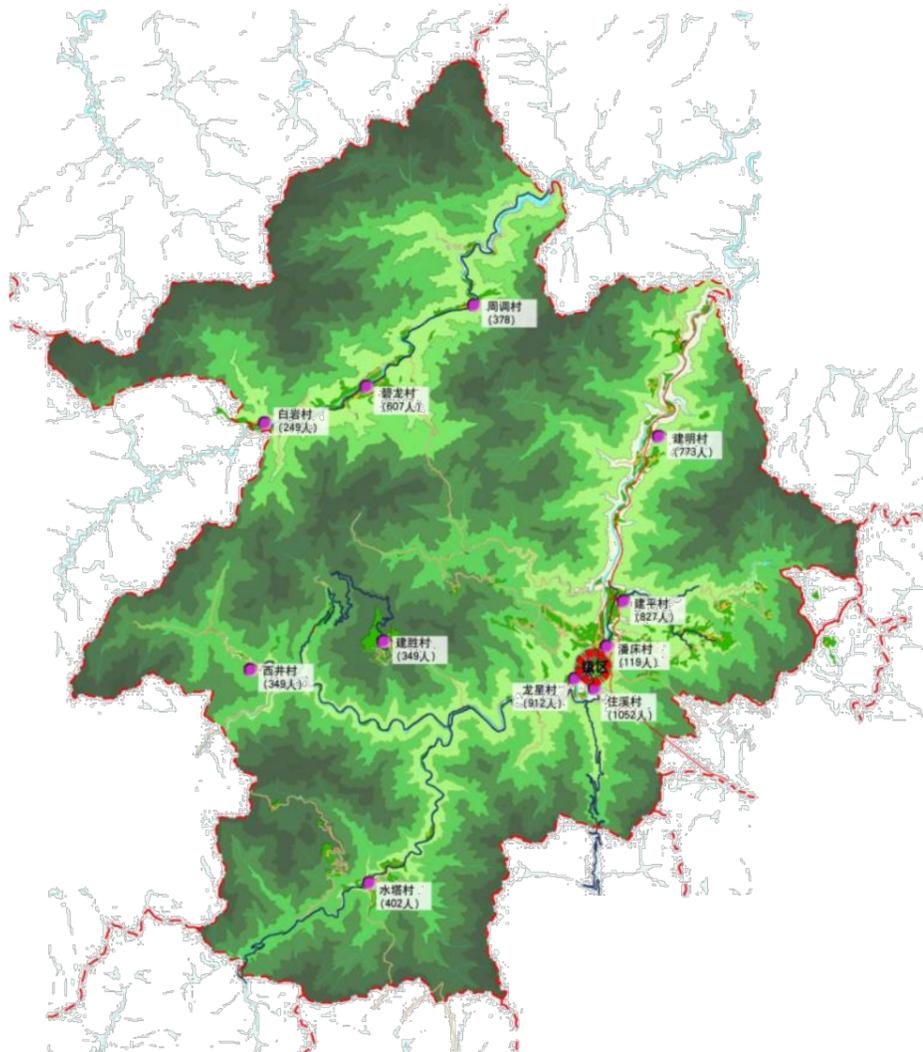
住龙镇区（现状建成区）由住溪村、龙星村和建平村部分等组成，镇区内总人口 2040 人。

4、经济社会

农业方面：建立了潘床口娃娃鱼省级渔业精品园、住溪碧龙茶叶基地、碧龙黑木耳基地、建胜高山果蔬基地，逐步形成了“一村一品、一村一特”的发展格局。住龙镇有林业用地面积 39 万亩，全镇森林蓄积量 150 万立方米，每年为社会提供商品材、工业原料用材等 2 万多立方米，林业是住龙镇的支柱产业，在搞好木材生产，支援国家建设的同时，切实加强森林资源的保护，采取封山育林，人工促进天然更新，人工补植，退耕还林等措施建设生态公益林 19 万亩，占全镇林业用地面积的 50%。

工业方面：充分发挥住龙境内丰富林木资源与水能资源的优势，大力发展林木经济，积极培育木材加工龙头企业，初步形成了以龙泉制材二厂、住龙工艺品厂为龙头，以“篱笆系列”、“多米诺系列”为主导产品，产品远销日本、韩国等十多个欧美国家。充分利用水能资源，吸引民间资金兴办小水电，目前已经开发小水电 10 多家，住龙水电产业蓬勃发展。

旅游资源方面：境内风光秀美，山水相依，有马尾坑瀑布、双渡洋、水塔西井生态沟等自然景观，境内有保护完好的生态公益林，有国家级树种采集基地、省级中亚热带常绿阔叶林区，有国家级保护的珍稀动植物 1500 多种，是生态休闲旅游的好去处。同时住龙镇是历史古镇和浙西南革命根据地的重要区域，境内有丰富的红色文化资源，住溪、白岩、碧龙等地均有许多至今还保存完好的明清时期的建筑物，文化底蕴丰富。有中共浙江省处属地区首次党的代表会旧址、中共浙江省委第一部电台安装旧址、中共处属特委党的第一、二、三期基层干部训练班旧址、浙西南革命根据地第一个县级苏维埃政府旧址等革命解放时期“四个第一”遗址，以及中共浙西南特委驻地原址（西井村）、中共龙（泉）遂（昌）县委旧址（碧龙村杨家大屋）、白岩红军标语（白岩村村口）等革命遗迹。



村镇体系现状图

5、土地利用

根据龙泉市国土空间规划（初稿），住龙镇城镇开发边界范围内用地共 49.91 公顷，其中现状建设用地 29.51 公顷，占总用地的 59.13%，非建设用地 20.40 公顷，占总用地的 40.87%。建设用地以居住用地、工业用地、商业用地为主，以木材加工为主的工业用地有待腾笼换鸟，是未来住龙镇的主要存量空间。

5.1 城镇建设用地

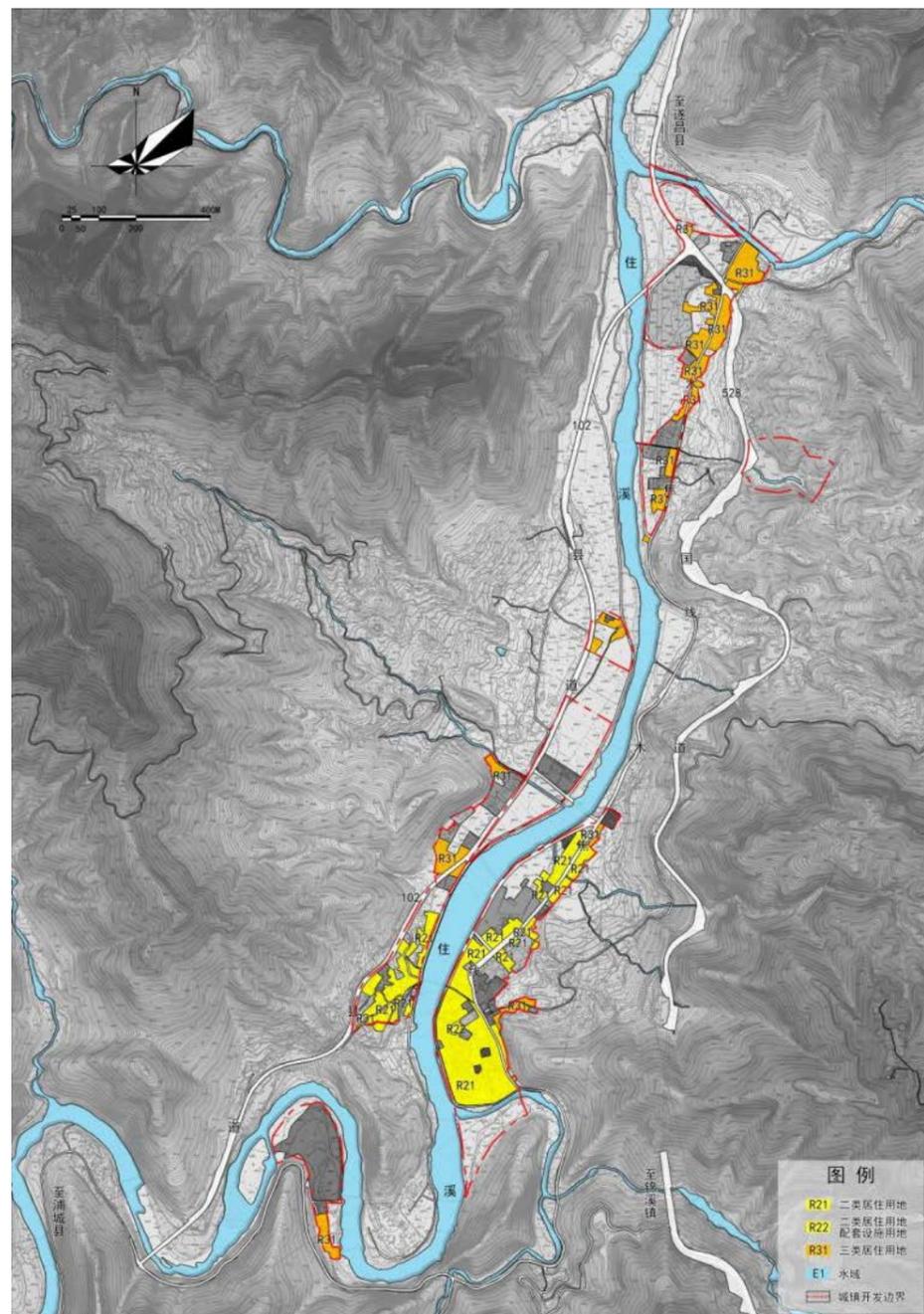
(1) 居住用地(R)——用地分散，沿溪、路分布

用地面积共 12.90 公顷，占城镇建设用地的 43.72%，其中：

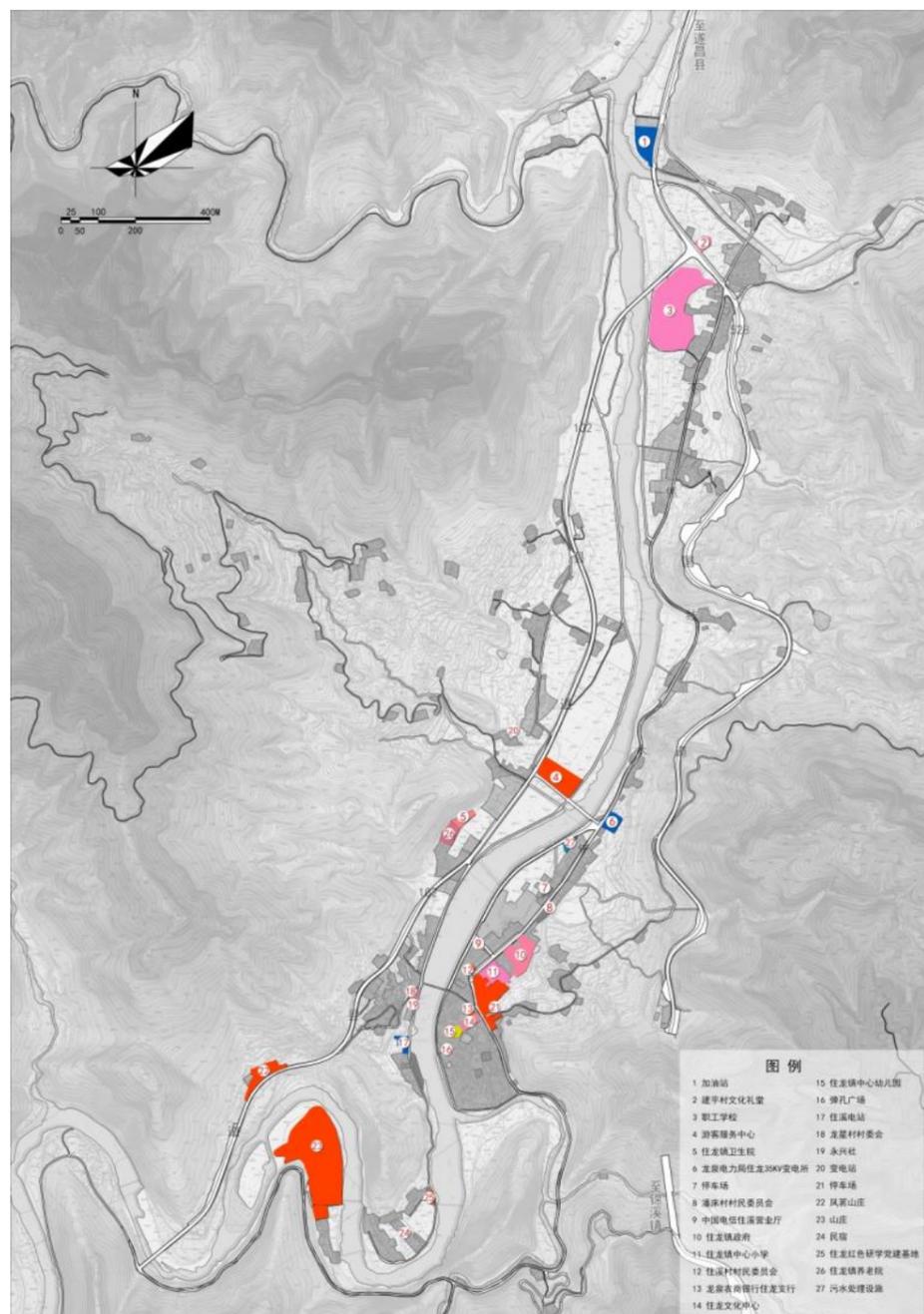
■二类住宅用地 (R21)：用地面积 8.19 公顷，商住用地沿街设置，规模较小，布局分散。

■三类住宅用地 (R31)：用地面积 4.63 公顷，主要以农居为主。

■服务设施用地 (R22)：现有 1 处幼儿园，为住龙中心幼儿园，用地 0.08 公顷，班级数 4 个，学生人数 70 人，缺少社区级户外活动场地与社区配套场所。



居住用地分布图



配套设施分布图

(2) 公共管理与公共服务设施用地 (A) ——设施规模小, 分布分散

主要包括行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地和医疗卫生用地等,总用地面积为 3.83 公顷,占城镇建设用地的 12.97%。

■行政办公用地 (A1)

住龙镇人民政府,用地面积 0.57 公顷。

■文化设施用地 (A2)

主要有住龙镇文化活动和住龙电影院等,用地面积约 0.23 公顷。

■中小学用地 (A33)

住龙镇中心小学,用地面积 0.32 公顷,班级数 6 个,学生人数 121 人,基本能满足学生的教育和活动需求。此外,在建的还有龙泉总工会职工学校,用地面积 2.30 公顷。

■医疗卫生用地 (A51)

主要有住龙镇社区卫生服务中心,用地面积约 0.14 公顷。

■社会福利用地 (A6)

主要有住龙镇养老院,用地面积约 0.16 公顷。

■文物古迹用地 (A7)

主要是历史建筑,杨浩堂、廖氏宗祠和张氏宗祠等,用地面积约 0.09 公顷。

(3) 商业服务业设施用地(B)——底商为主, 业态单一

用地面积共 4.21 公顷,占城镇建设用地的 14.28%。主要包括零售商业用地、旅馆用地、其他服务设施用地等。

■零售商业用地 (B11)

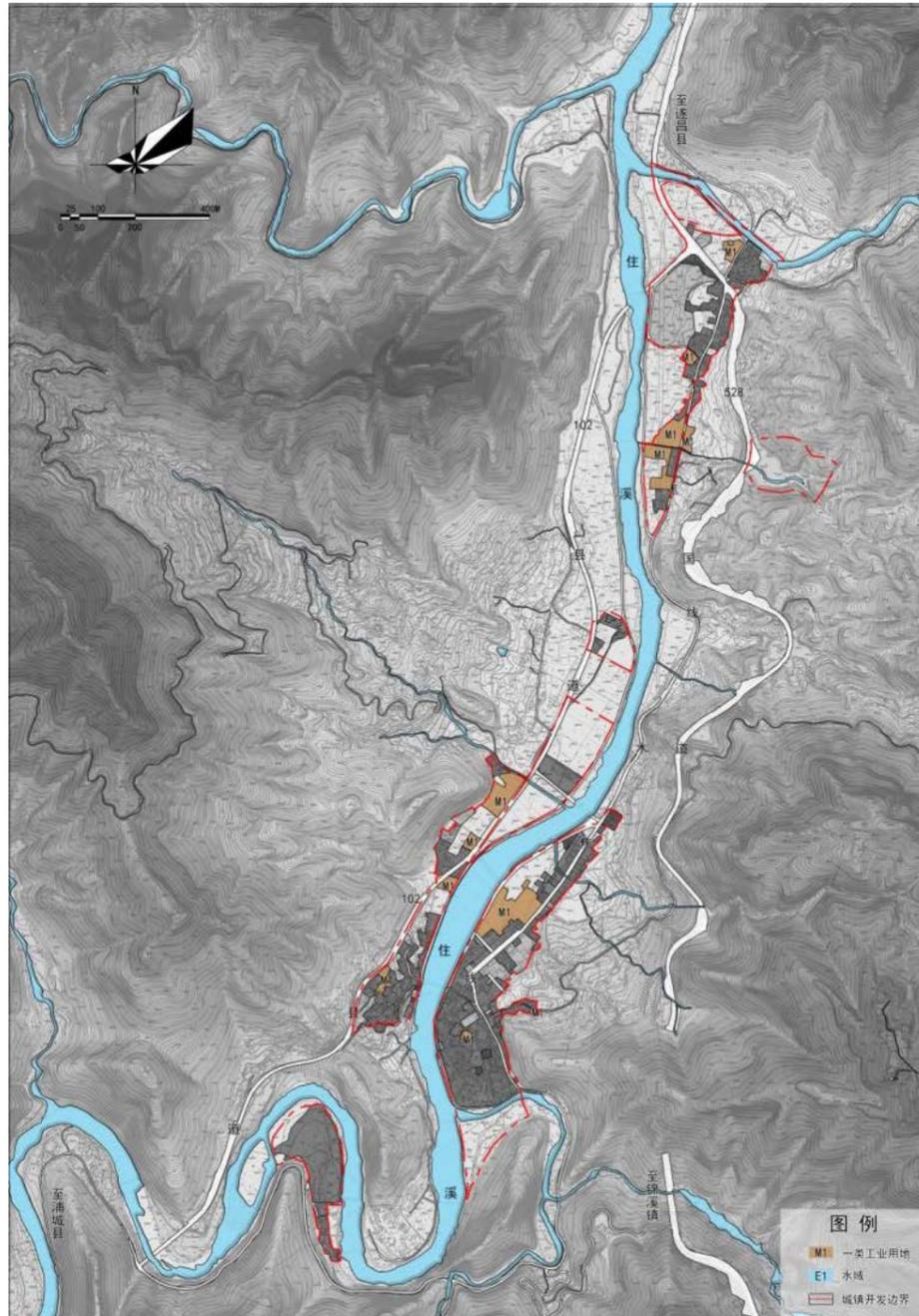
用地面积 0.73 公顷,底商形式,主要沿住溪村木焦线两侧分布。

■旅馆用地 (B14)

用地面积 2.86 公顷,除了民宿外,独立的用地主要为在建的梦里桃源康养酒店。

■其他商务用地 (B29)

用地面积 0.62 公顷,为住龙镇旅游集散中心。



工业用地分布图

(4) 工业用地(M) ——产业传统，散落分布

用地面积共 3.62 公顷，占城镇建设用地的 12.41%。位于木焦线两西侧，以木材加工厂为主，普遍存在用地集约度低，产业转型升级的问题。

(5) 公用设施用地 (U) ——设施不足，仍待建设

用地面积共 0.23 公顷，占城镇建设用地的 0.79%。现状公用设施用地共 3 处，包括住龙 35V 变电所，住溪电站和污水处理池。

主要公用设施一览表

序号	道路名称	红线宽度 (米)
1	住龙 35V 变电所	1770
2	住溪电站	1080
3	污水处理池	754

(6) 绿地与广场用地(G)——自然山水为主，公共绿地缺乏

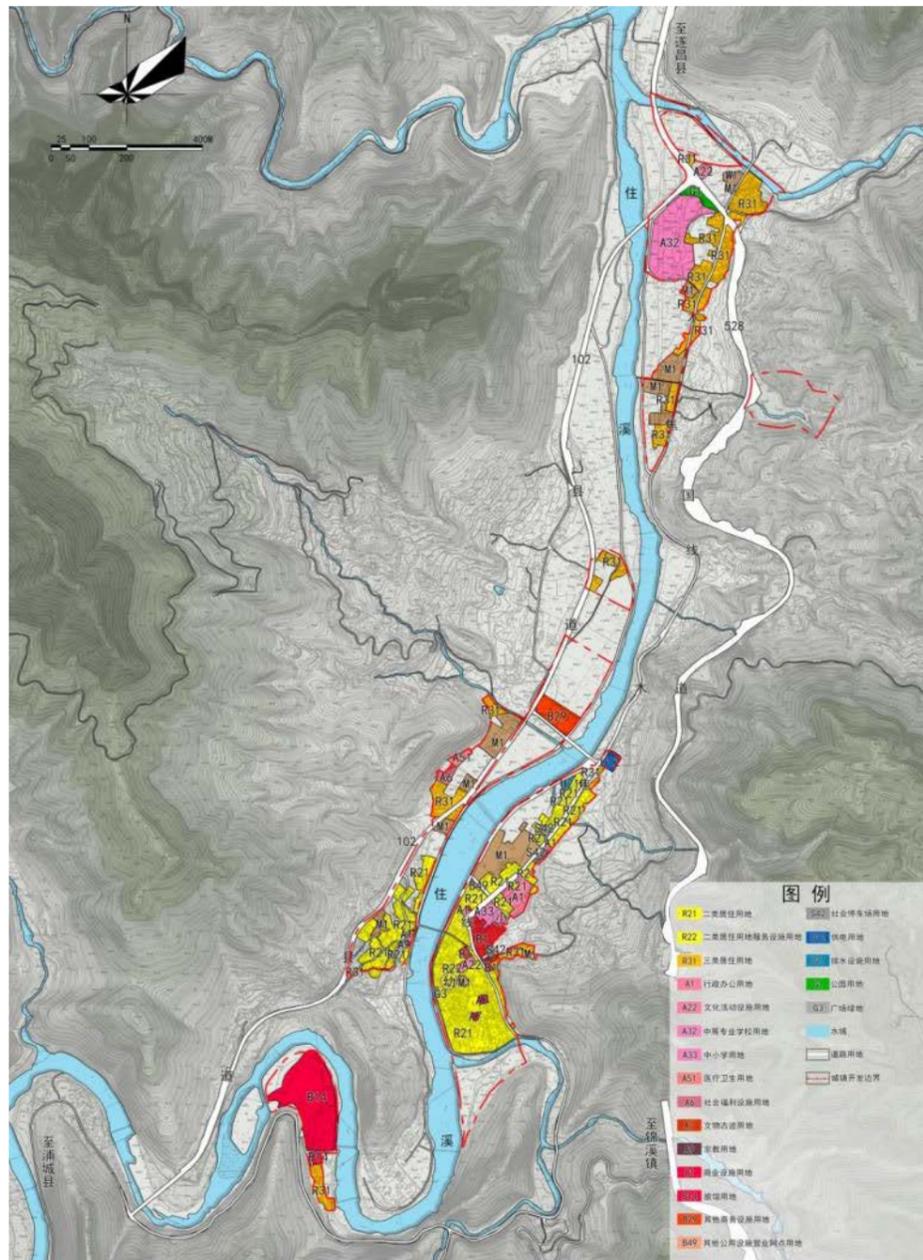
用地面积仅有 0.23 公顷，占城镇建设用地的 0.79%。主要为零星的沿溪的公共绿地。整体存在人均公园绿地不足、服务半径不足等问题。现状镇区内绿地缺乏，景观环境不佳。乌溪两岸和周边山体上有着丰富的树林，可以通过适当的河道整治及岸堤绿化，形成良好的城镇绿地景观系统。

5.2 非建设用地 (E)

用地面积共 20.40 公顷，为农林用地和少量水域。范围内的自然山体和乌溪，是镇区重要生态基底，山体植被覆盖较好，有条件可开发利用。

现状用地构成表

序号	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城镇建设用地比例 (%)	
1	R	居住用地	12.90	43.72	
	其中	R21	二类住宅用地	8.19	
		R22	服务设施用地	0.08	
		R31	三类住宅用地	4.63	
2	A	公共管理与公共服务设施用地	3.83	12.97	
	其中	A1	行政办公用地	0.57	
		A2	文化设施用地	0.23	
		A32	中等专业学校用地	2.30	
		A33	中小学用地	0.32	



土地利用现状图

3		A521	医院用地	0.14	
		A6	社会福利用地	0.16	
		A7	文物古迹用地	0.09	
		A9	宗教设施用地	0.01	
	B	商业服务业设施用地		4.21	14.28
其中		B11	商业零售业用地	0.73	
		B14	旅馆用地	2.86	
		B29	其他商务用地	0.62	
4	M	工业用地		3.66	12.41
其中	M1	一类工业用地	3.66		
5	W	物流仓储用地		0.02	0.05
其中	W1	一类物流仓储用地	0.02		
6	S	交通设施用地		4.42	14.98
	其中	S1	城市道路用地	4.23	
		S41	公共交通场站用地	0.19	
7	U	公用设施用地		0.23	0.79
	其中	U12	供电用地	0.17	
		U21	排水用地	0.06	
8	G	绿地与广场用地		0.23	0.79
其中	G1	公园绿地	0.23		
小计	H1	城乡居民点建设用地		29.51	100.00
9	E	非建设用地		20.40	
		E1	水域	1.15	
		E2	农林用地	19.25	
总计				49.91	

6、道路交通

6.1 现状道路——呈南北纵向，支路体系较薄弱

对外联系道路

本区对外交通主要依托 528 国道和木焦线，路幅宽度 5-12 米，断面均为一块板。528 国道联系遂昌县和龙泉市区。

内部道路

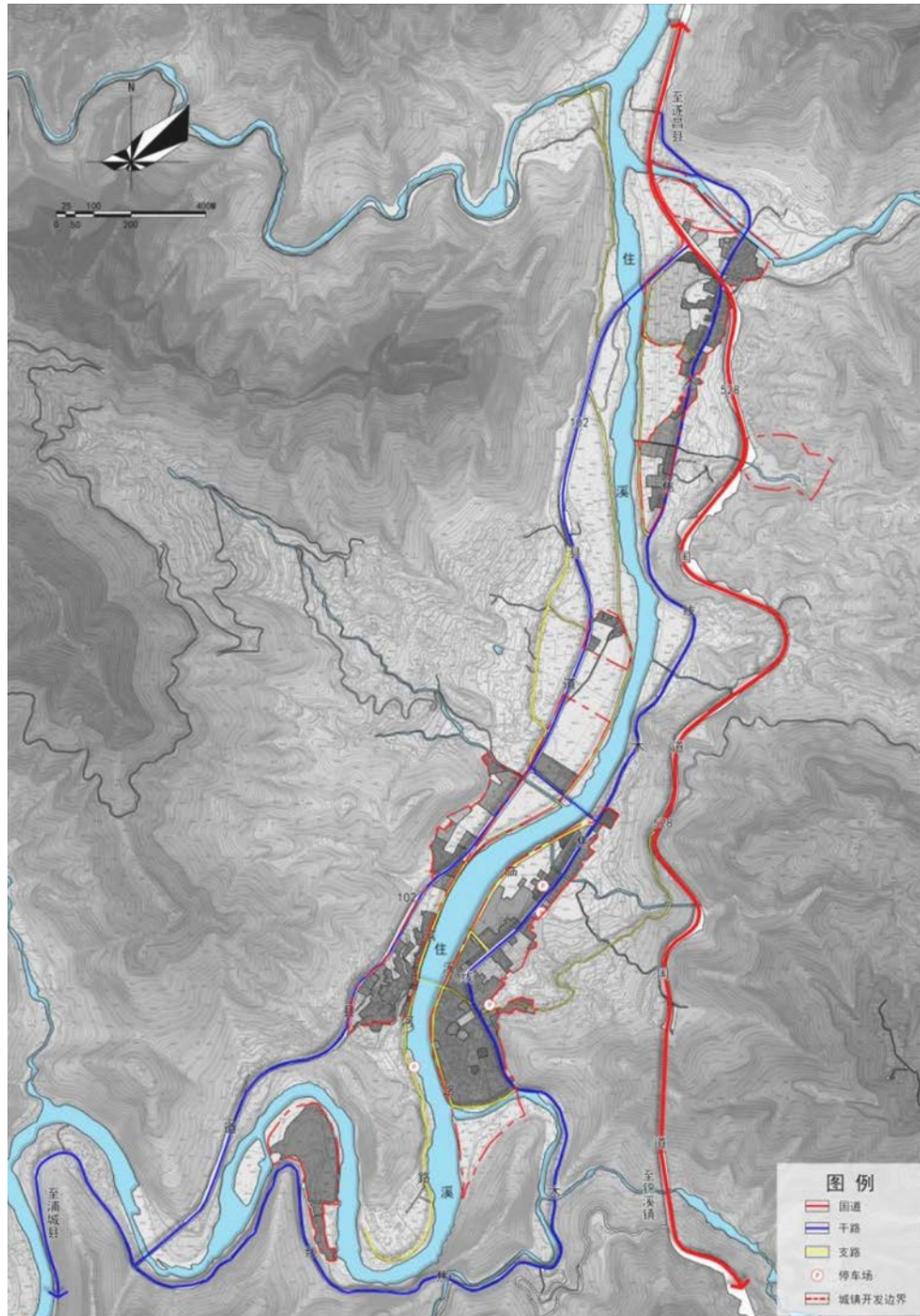
现状区内道路主要为木焦线、102 县道、临溪路和滨河路。路幅宽度详见主要城镇道路一览表。

主要城镇道路一览表

序号	道路名称	道路等级	红线宽度 (米)	道路长度 (米)	断面形式	
1	528 国道	国道	12	643	2+8+2	一块板
			9	164	1.5+6+1.5	
2	102 县道	干道	9	2547	1.5+6+1.5	一块板
3	木焦线	干道	8	2829	8	一块板
		干道	6	336	6	
		干道	5	1602	5	
4	临溪路	次路	8-9	1140	8-9	一块板
		次路	4-8	519	4-8	一块板
5	滨河路	次路	4-6	1280	4-6	一块板

6.2 道路交通设施

现状停车场严重缺乏，致使车辆沿路停放，占据城镇道路。住龙镇区有客运站一座。现状集中停车场 3 处，其他停车位以沿路停车为主，占据城镇道路。



道路交通现状图

7、建筑景观

7.1 建筑年代：年代跨度大

规划区范围内的建筑包括工业建筑与民居建筑两大部分，而两部分建筑的建筑年代均较为混杂。相对而言，工业企业正处于产业升级与规模化发展过程中，其建筑年代更新，现代建筑更多。但在部分工业片区，也同样存在着 2000 以前的旧工业建筑。而在村庄民居之间，则能看到明显的年代跨度：从 80 年代的低层砖混结构，到初步出现的低层框架结构，直至 2000 前后常见的 4 层为主的建筑，年代跨度大，建筑形式差别明显。

7.2 建筑高度：以低层为主

规划区内的工业建筑以 1 至 2 层的低层厂房为主。民居建筑则基本以 2 至 4 层为主。整体而言，低层（厂房）、多层（4 层以下，民居及办公）建筑构成地块的主要成分。



建筑风貌图

建筑高度分析表

建筑高度分类	建筑占地面积(万平方米)	比重(%)
一层	1.73	22.27
二层	4.24	54.57
三层	1.04	13.38
四层及以上	0.76	9.78
合计	7.77	100.00

7.3 建筑风格：风格各异

民居建筑风格则差异明显。由于建筑年代跨度较大，各个年代的民居有明显的建筑风格区分。而现状来看，镇区内以现代住宅建筑风格为主，村庄中仍有大量的农居处于改建过程中，整体来看，建筑布局相对松散随意，沿村内主要道路随意建设。

7.4 建筑质量

建筑质量评价主要根据建筑建造的年代、建筑结构形式、建筑标准、建筑风貌等因子进行综合评价，可将现状建筑划分为四类。

历史建筑：主要是詹氏宗祠，张氏宗祠等。

一类建筑：指内外结构完好，建筑质量较好建筑。该类建筑主要包括近期建设的居住建筑、学校及商业建筑等。

二类建筑：指结构状况尚好，经修缮后能长期使用的建筑。该类建筑建设年代较长，主要包括农居为主，部分公共建筑等。

三类建筑：指结构较差，层数较低，外观破旧的建筑。该类建筑主要包括违建附属用房、简易工棚等。

8、开发强度

8.1 建筑高度

基地内整体以低，多层为主。多层主要分布于木焦线沿线，包括公共建筑和部分新建住宅地块。

8.2 容积率

大部分地块多为中低强度开发。容积率在 0.8 至 1.2 之间的用地以居住用地为主，多为多层住宅；容积率大于 1.2 的用地主要为商业用地。

9、空间景观

9.1 自然风貌

本规划区周边自然景观要素丰富，东西依山、中间临溪。建筑沿路界面连续，缺少沿溪界面打造，缺少纵深的景观视觉走廊。

9.2 城镇风貌

本区块城镇功能混乱，居住、工业相互穿插；公共设施不完善，公共建筑布局分散；交通设施缺乏，路边临时停车现象严重，整体城镇风貌较弱。

10、现状评价

随着城镇化进程的加快和红色旅游及休闲产业的日益成熟，住龙镇区功能布局的矛盾逐步凸显。

10.1 用地沿溪流布局，生态环境良好

住龙镇区以山地为主，高差起伏较大，现状用地基本沿溪流布局，生态环境良好，四季分明。

10.2 用地集约程度低

随着城镇规模的扩大、旅游功能的发挥，住龙组团的土地价值将有一定的提升。现状部分用地，如居住用地，以木材加工业为主的工业用地的开发强度较低，与土地使用集约化、高效化的要求不符。

10.3 用地布局混乱

现状居住、公共设施、工业等功能相互穿插，相互干扰，特别是工业用地对周边地块影响较大。

居住用地：整体居住环境较差。

公共设施用地：现状公共设施功能单一，以商业为主。商业用地沿街布置，规模较小。

工业用地：以木材加工业为主，占地面积较大，分布零散，土地使用集约化程度低，对城镇形象的提升有着一定的限制。

10.4 公益性设施缺乏

规划区现有公益性设施较少，部分不能满足居民需求，目前农贸市场，公园、广场及停车设施较为缺乏。

10.5 支路密度过低

南北向主干路网络已形成，东西向支路体系有待建设完善。同时，场地内支路密度过低，支路建设水平较差。另外，公交、停车等交通设施布局仍不完善，存在沿路停车占用道路的问题。

10.6 建筑风格不一，质量参差不齐，场地景观未进行协调利用

建筑以低多层为主，建筑年代、风格跨度较大，旧砖瓦建筑到现代建筑均有存在，整体建筑质量参差不齐。规划范围内自然景观条件较好，但未进行很好的利用，老城新老建筑风貌协调方面有待完善。

三、规划总则

1、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国环境保护法》；
- 3、《城市规划编制办法》；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》；
- 5、《城市道路规划设计规范》；
- 6、《城市居住区规划设计标准》；
- 7、《乡镇消防队标准》
- 8、《浙江省城乡规划条例》；
- 9、《浙江省建设厅《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》》；
- 10、《浙江省建设厅《九年制义务教育普通学校建设标准》》；
- 11、《浙江省控制性详细规划图集编制导则》；
- 12、《丽水市城乡规划管理办法》；
- 13、《丽水城市技术管理规定》；
- 14、《龙泉市土地利用总体规划》（2014年完善版）
- 15、《龙泉市域总体规划（2015-2030）》；
- 16、《龙泉市全域旅游总体规划》
- 17、《龙泉市住龙镇城镇总体规划（2017-2030）》；
- 18、《龙泉市旅游业发展“十三五”规划（2016-2020）》；
- 19、《住龙镇小城镇环境综合治理规划》；
- 20、《浙江省龙泉市住龙镇住溪村历史文化村落保护与利用规划》
- 21、《龙泉市住龙创全国红色旅游示范小镇暨创4A融合规划设计》；
- 22、《龙泉市住龙镇田园综合体概念规划》；
- 23、有关国家地方法律、法规、技术规范标准。

2、规划理念

2.1 区域协调、统筹发展

由于住龙镇是前往披云山景区的必经地，重点发展综合服务和旅游为两大核心功能，使镇区的功能即能保证内部机能的合理运行，又能与披云山景区实现功能联动，积极服务大区域。

2.2 体现优势、发挥特色

优美的山水环境、良好的交通区位和丰富的红色旅游资源是住龙镇经济社会发展的优势条件。在规划期内，应进一步发挥这些优势，突出城镇山水特色，加快旅游城镇形象的塑造，构筑城镇与自然和谐共生的景观格局。

2.3 生态宜居、和谐发展

住龙镇生态环境良好，应强调自然资源、生态环境的保护和永续利用，处理好城镇建设、生态保护和资源利用的关系，力求经济社会发展与资源环境的承载能力相适应，努力创造良好的人居环境。

2.4 合理配套、保障民生

足量、合理的配套设施是城镇良性开发建设的根本所在，基于本区基地特征和开发现状，对后续的配套设施布局合理性提出更高要求。规划应着重于长远角度，合理预测开发规模，配置适度超前、滚动实施的基础设施和公共服务设施。

2.5 面向操作、注重实施

在城镇用地布局和基础设施等的建设安排上，既要考虑长远的合理性和超前性，又要考虑近期建设的现实性和可操作性；既要因地制宜，尊重现状，又要合理布局，节约成本。在充分调研的基础上科学合理布局各项用地，注重现实的建设条件和开发步骤，统筹兼顾，协调布置；并考虑土地使用的兼容性，使规划既具有科学性，又具有可操作性。

3、规划策略

3.1 功能策略：休旅特色、补缺配套

通过现有工业用地的逐步更新推动老镇功能的转型升级，注入更多为生活服务的业态，强调互益功能的多元复合，结合国家级 AAAA 景区和全国红色旅游示范小镇的建设，增加旅游配套服务设施，并完善居民日常生活所需的各类生活配套设施。

3.2 空间策略：合理布局、集约利用

结合周边用地的功能定位以及充分尊重规划区发展现状，对规划区内用地功能进行梳理，确定清晰的功能结构和合理的用地布局。同时，建筑布局、开发强度、业态选择与地形地貌紧密结合，尤其是沿溪区域的功能安排和建筑风貌控制体现山水特色，合理利用土地，体现集约开发理念。

3.3 景观策略：山水互融、大疏大密

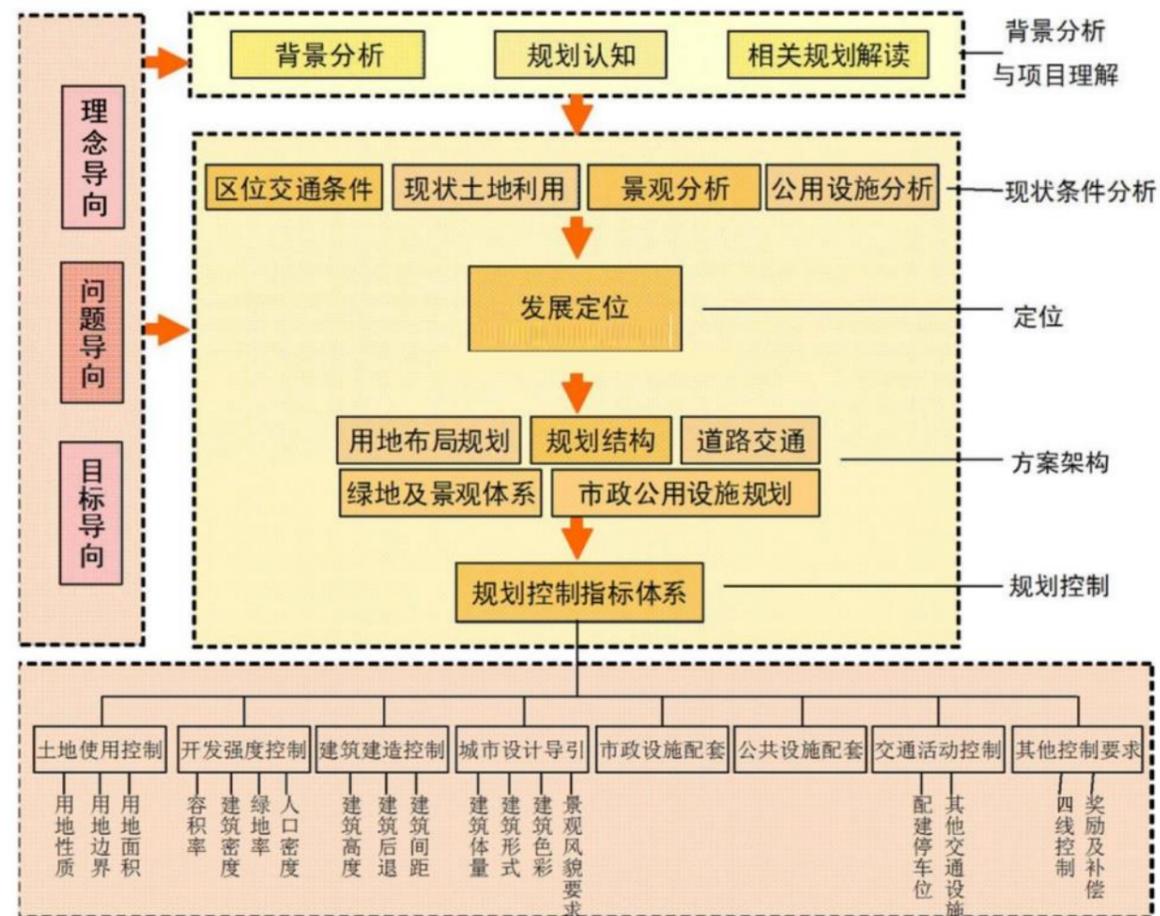
充分利用现有的自然山体和乌溪等，构建城镇自然山水特色格局，通过功能组织，将自然景观特色渗透至公共绿地、社区服务中心等公共服务设施，同时与保留建筑、在建建筑有机结合，强调整体景观风貌协调，新建建筑布局强调疏密有致。

3.4 交通策略：完善网络、注重慢静

生活性干道解决到达性交通，老镇区结合用地情况加密支路网，构建窄街密路体系；新地块打通廊道，重点增加至滨水、山体的慢行系统，并在重要节点安排静态交通设施。

4、技术路线

本规划以总体规划为依据，以各专项规划为指导，通过对人口规模、配套设施需求、用地效益的合理测算，对规划范围内的局部道路线形、公共服务配套和市政设施进行调整和深化，以期对建设区的土地使用性质和使用强度的控制指标作出更准确的定位，对空间环境的控制要求作出更合理的安排。



技术路线图

5、规划成果

规划成果由规划文本、规划说明和图则三部分组成，文本是对规划的各项指标和内容以及规划的实施和管理，提出规定性要求，文本和图纸两者互为补充，不可分割，具有相同的法律效力，说明是对文本和图则的补充和解释。

6、法律效力

本规划经龙泉市人民政府批准后生效，并自公布之日起实施。本规划由龙泉市住龙镇人民政府负责解释。

四、土地使用规划

1、用地布局结构

规划形成“一廊两轴、两核四片”的布局结构。

一廊：沿乌溪形成滨水慢行景观廊道。

二轴：102 县道和木焦线形成的城镇发展轴。

两核：集行政办公、商贸文化、休闲娱乐为一体的综合服务核和集旅游咨询、度假游憩、交通集散为一体的旅游服务核。

四片：以居住为主要功能的建平片区；以行政、教育、文化、旅游和综合商贸为主要功能的住溪片区；以居住、旅游服务和康养为主要功能的龙星片区；以度假休闲为主要功能的双度垌片区。

2、城镇建设用地规划

2.1 居住用地 (R)

(1) 布局原则

■综合协调：结合新老住区共存状态，考虑城镇整体环境的有机协调，充分体现城镇空间环境的整体性。

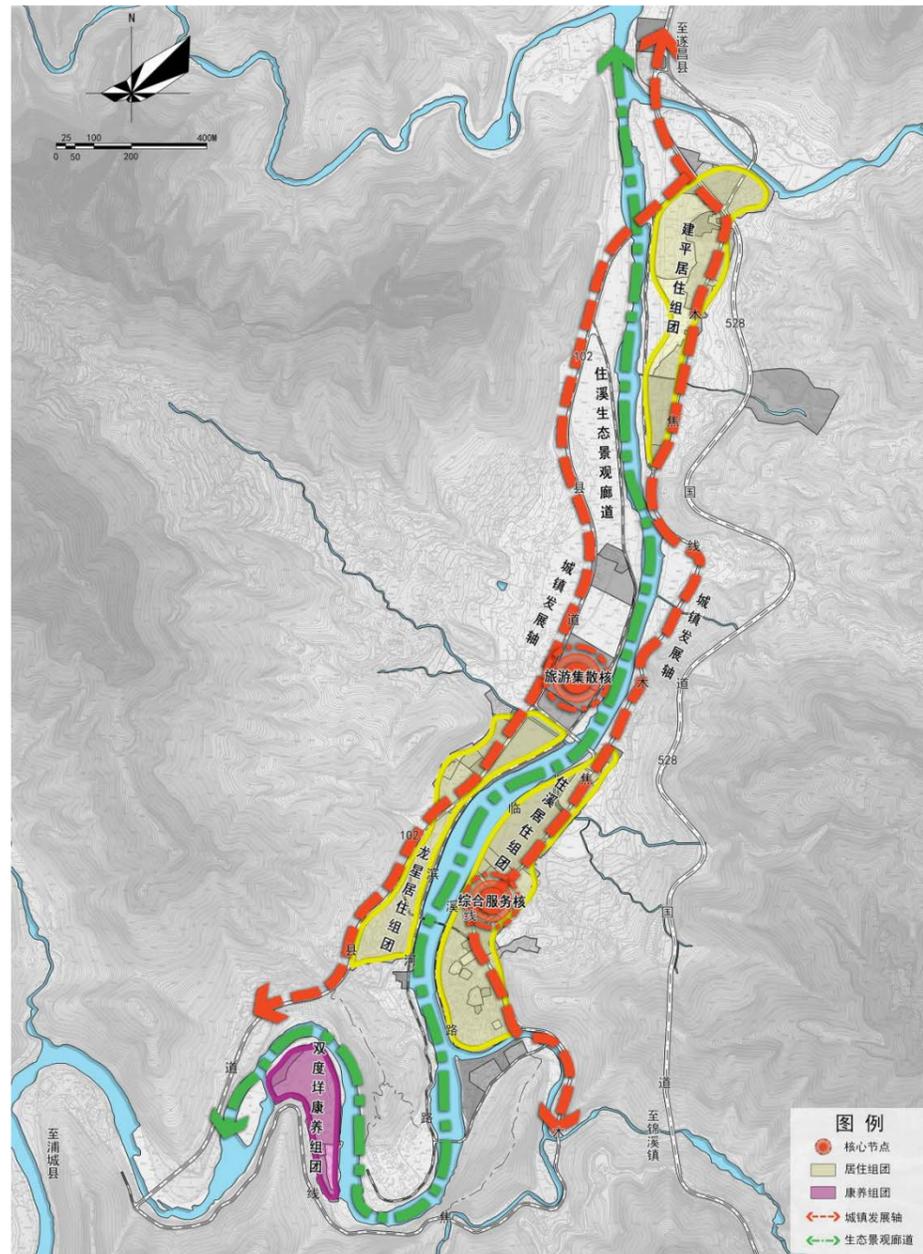
■配套完善：合理规划配套设施，建立完善的社区服务中心，满足居民工作、生活的要求。

■品质提升：充分利用滨水近山的生态资源，合理安排公共休闲空间，提升旅游城镇形象和居住品质。

(2) 用地布局

用地面积共 21.66 公顷，占城镇建设用地 44.42%，其中住宅用地 21.25 公顷，服务设施用地 0.32 公顷。

居住用地共分为三个居住片区，即建平居住片区、住溪居住片区和龙星居住片区。住溪片区：以村庄整治和改造为主，应重视具有历史文化价值建筑物的保护与利用，体现住龙的地方传统风貌，并托乌溪建设滨水景观商住房产。建平片区和龙星片区主要以农居安置和村庄整治为主。对于镇区内农居拆迁安置要制定合理的政策，鼓励村庄转化为城镇，鼓励取代现状低层院落农居为多层公寓，力争改造一步到位，减少二次拆迁。新建住宅应按国家、省和市有关规定，严格遵守规范设计要求，建筑形式及色彩应与周围环境和谐统一。对于镇中村的改造应在符合住龙镇国土空间规划等上位规划要求的基础上，合理组织交通，细化镇中村公共绿地等景观节点设计，在水、电、气、通讯等基础设施和文娱中心等公共服务设施上充分考虑实际情况，合理配置；在建筑景观上，处理建筑层次高度、临街街面划分、绿化配置等要素，提升镇中村的建设品位。



规划结构图

(3) 教育服务配套用地

规划新建住龙中心幼儿园，3 个班，占地面积 0.16 公顷，在龙星新建 1 所 3 班幼儿园，占地面积 0.16 公顷。

2.2 公共服务设施与管理用地 (A)

(1) 规划原则

■ 分级配套、公建共享

公共设施按照镇级—社区居委会级两级设置，形成健全、完善的公共设施等级体系。镇级公共服务设施指为整个城镇居民服务的各类配套设施。社区级公共服务设施指为基层居民日常生活服务的各类配套设施，重点是社区服务站、社区居委会、社区卫生服务站和文体活动站。各级配套设施可以在满足服务半径的条件下共建共享，就近使用，以提高设施资源的利用率。

■ 分类实施，公益优先

配套设施根据投资主体和管理运营方式不同可以分为政策性设施、公益性设施和盈利性设施三类。在配套设施规划建设中，公益性配套设施必须优先配置，在服务功能、配套指标等方面需要优先满足需求，而盈利性配套设施则主要根据市场需求配置，规划中预留一定建设空间即可。

■ 因地制宜，弹性引导

不同类型社区的配套设施的现状基础不同，需求也不同。在规划配置中，需要根据不同区域不同需求，因地制宜，弹性引导。

(2) 规划布局

规划公共服务设施与管理用地共 4.45 公顷，占建设用地的 9.13%。

本镇区公共服务设施规划按配套类别进行镇级和社区级二级进行分级配置，主要包括教育、医疗卫生、文化体育、商贸服务、金融邮电、社区服务六项设施。

镇级必须配建小学、社区卫生服务中心、文化活动中心、菜场等各项设施。社区级必须配建幼儿园、社区卫生服务站、文体活动站和社区居委会等各项设施，有条件可以集中建设形成社区中心。

主要公共服务设施配置一览表

类型	配置项目	用地面积 (公顷)	级别
教育	小学	0.33	镇级
医疗卫生	社区卫生服务中心	0.13	镇级
文化体育	文化活动中心	0.13	镇级
商业服务	农贸市场	0.10	镇级
行政办公	镇政府	0.53	镇级
社区服务	建平社区服务中心	0.14	社区级
	住溪社区服务中心	0.04	

	龙星社区服务中心	0.04	
--	----------	------	--

2.3 商业服务业设施用地 (B)

(1) 规划原则

■大集中、小分散

在对现状商业布局进行梳理的基础上，分散布置一些小型商业，服务社区居民；集中布置大型旅游度假康养用地，形成不同层次的商业服务中心。

■提升档次、完善旅游配套服务：

应通过功能提升，为镇区提供包括商业、商贸等在内的综合性服务。完善旅游产业发展所需要的相关设施配套，注重与其他公共设施的功能共享，促进整体水平的提升和旅游产业的发展。

(2) 用地布局

规划商业服务业设施用地共 11.39 公顷，占建设用地的 23.26%，其中：

■零售商业用地 (B11)

用地面积共 1.90 公顷，主要为各社区服务的商业，以农贸市场、商铺、超市等为主。

■旅馆用地 (B14)

用地面积共 7.87 公顷，主要为大型度假酒店和康养公寓。

■其他商务用地 (B29)

用地面积共 1.53 公顷，共 2 处，分别为旅游集散中心和大樟树旅游驿站。

2.4 公用设施用地 (U)

(1) 布局原则

■以上位规划与相关规划为依据。

■合理的服务半径与人口规模。

(2) 用地布局

规划公用设施用地 0.33 公顷，占建设用地比例 0.68%。

■供电用地 (U12)

用地面积共 0.17 公顷，共 1 处，为保留 35KV 住龙变。

■排水用地 (U21)

用地面积共计 0.04 公顷，共 1 处，为住溪村污水处理池。

■消防用地 (U31)

用地面积共 0.12 公顷，共 1 处，新建住龙乡镇消防站。

2.5 绿地与广场用地 (G)

(1) 布局原则

■自然原则：充分利用住龙镇“山、水、镇”的自然生态特征，在保持原有生态特征的基础上，尽可能形成环境的多样性和优美良好的公共空间，适当开发山体游步道。并发挥滨水资源优势，形成可赏可游可亲的滨水绿带，体现环境营造的自然性。

■可达性原则：利用特殊的地理环境，构建完善的游步道系统，贯穿景观空间与社区之间，保证公共场所较好的可达性。

■因地制宜原则：分级布置绿地系统，公园规模根据实际情况大小相结合，强调空间上的均好性。

(2) 用地布局

绿地与广场用地共 4.10 公顷，占建设用地的 8.41%，其中：

■公园绿地 (G1、G1/S42)

用地面积共 3.57 公顷，其中公园绿地与社会停车场兼容用地 0.21 公顷。规划新建 5 处社区公园，布置休闲游憩活动场地，以服务社区居民为主。

■防护绿地 (G2)

用地面积共 0.04 公顷，主要为道路设置的防护绿地。

■广场用地 (G3)

用地面积共 0.49 公顷，共 3 处，保留现状红色广场。新建 2 处广场，分别为镇政府前的党建广场和住溪村的休闲广场。

用地构成一览表

序号	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城镇建设用地比例 (%)	
1	R	居住用地	21.66	44.42	
	其中	R21	二类住宅用地	8.05	
		R22	服务设施用地	0.32	
		R31	三类住宅用地	13.2	
A	公共管理与公共服务设施用地	4.45	9.13		
2	其中	A1	行政办公用地	0.59	
		A22	文化设施用地	0.48	
		A32	中等专业学校用地	2.33	
		A33	中小学用地	0.33	
		A51	医院用地	0.15	
		A6	社会福利用地	0.16	
		A7	文物古迹用地	0.38	

3		A9	宗教设施用地	0.01	
		B	商业服务业设施用地	11.39	23.36
	其中	B11	商业零售业用地	1.9	
		B14	旅馆用地	7.87	
B29		其他商务用地	1.53		
4		S	交通设施用地	6.83	14.01
	其中	S1	城市道路用地	5.73	
		S41	公共交通场站用地	0.55	
		S42	社会停车场用地	0.55	
5		U	公用设施用地	0.33	0.68
	其中	U12	供电设施用地	0.17	
		U21	排水设施用地	0.04	
		U31	消防设施用地	0.12	
6		G	绿地与广场用地	4.10	8.41
	其中	G1	公园绿地	3.57	
		G2	防护绿地	0.04	
		G3	广场用地	0.49	
小计		H1	城乡居民点建设用地	48.76	100.00
7		E	非建设用地	1.15	
		E1	水域	1.15	
总计				49.91	