

东阳市佐村镇怀万线以南、里高岗村以东地块控制性详细规划 (公示稿)

东阳市佐村镇人民政府
东阳市规划建筑设计院有限公司
2023.03

第一条 规划区位

东阳市，浙江省辖县级市，由金华市代管，地处浙江省中部，甬金高速、诸永高速在境内交叉而过，为浙中交通枢纽。东、东南与磐安县相邻，南、西南与永康市接壤，西、西北与义乌市相连，北与诸暨市毗邻，东北与嵊州市为邻。辖区东西最大距离71.6千米，南北最大距离56.1千米，总面积1746.81平方千米。

佐村镇位于东阳市的东北部，与嵊州、磐安毗邻。下属七十个行政村，总人口12686人（2017年），区域面积149.47平方千米（2017年），是山青水绿、民风淳朴的山区大镇。佐村镇交通便利，距浙江省最大的交通枢纽之一——甬金高速与诸永高速公路东阳枢纽仅8公里，怀万线、佐桥线穿境而过。

项目位于佐村镇的怀万线南侧，斯光村里高岗。里高岗距离佐村镇政府约4.5公里，距离东阳市城区约32公里，距离怀鲁互通高速路口约15公里，距离横店影视城约38公里，距离磐安热门景点十八涡景区、乌石村、浙中大峡谷等不到40公里。

第二条 规划范围

本次规划地块位于东阳市佐村镇怀万线以南、里高岗村以东地块。地块用地面积42.27公顷。

第三条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014修正）
- 4、《浙江省城乡规划条例》（2011修正）
- 5、《城市规划编制办法》（2006）
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 8、《东阳市国土空间总体规划》（在编）
- 9、《东阳市城乡规划管理技术规定》（试行）
- 10、《东阳市土地利用总体规划》（2006-2020）（2014调整完善版）
- 11、《东阳市“三线一单”生态环境分区管控方案》
- 12、《“三区三线”划定成果》
- 13、其它各类相关规划、国家及省、市有关现行法规、规范及规定

第四条 土地利用现状

地块范围内西侧为里高岗自然村，东侧为怀万线，北部为自然山体，地块内部基本为农林用地。整体建设条件较好现状用地规模为42.27公顷。

第五条 目标定位与功能结构

目标定位：契合东阳市佐村镇总体发展规划，结合里高岗村自然资源条件，确定本项目的发展定位为：以美丽乡村为基础，以文创旅游为核心，以运动和体验为爆点，结合影视文化，打造一个集艺术体验、创意旅游、亲子娱乐、康养度假、田园休闲、乡村文化的精品特色度假村，引领浙南美丽乡村的发展，建设成为国内一流的现代乡村旅游综合体，美丽乡村新标杆。

功能结构：根据建设用地位置、建筑现状、周边环境、交通组织、气候特征以及功能要求，遵循“因地制宜，以人为本”的设计思想进行总平面的布局设计。最大化挖掘和利用基地原生态环境景观元素——山地、水体、植被对于住区的意义，通过层次分明的规划结构布局，使自然生态环境能够最大限度的为游客所共享。规划区域内严禁对自然山体进行大开大挖，要保持地块山体的完整性。

本项目共分为：山峦酒店区、古建筑民宿酒店区、综合服务区、入口景观区、邻水活力区、生态邻水区、梯田茶园区、原乡改造区、生态农业区。整个地块内建筑均采用台地式布置。各组团以及景观之间设置台阶、台地、连廊和坡地所连接，形成一个贯通的流线。结合建筑空间在相对平坦处布置的入口，充分展现了山地的特点，又减少了土方工程量和对自然生态的破坏。

第六条 土地利用规划

1) 功能布局：地块总用地面积为42.27公顷，其中商业用地4.32公顷，社会停车场用地0.51公顷，地块建筑密度上限为50%，容积率1.3-1.8，绿地率保持在30%-35%，建筑限高50米，地上建筑物后退红线应按照地块实际情况控制。地块东北面主要布置为游客接待中心，主要出入口布置在游客中心东面，并在有空中心北面设置一处小型停车场，属于一处交通汇聚点。地块南侧，主要布置为一社会停车场，社会停车场北侧为地块中心建筑（酒店），酒店依托现有山体呈坡度设计，主入口设置在酒店东南角。酒店东侧，通过水中栈道联系的地块为水上乐园，为游乐设施场地。地块北部与地块西北部布置为度假村区块，给旅客提供休憩场所。整个地块内建筑均采用台地式布置。

2) 交通组织：机动车出入口设置在北侧道路上，尽量远离里高岗村入口，以免对村庄的正常通行造成影响。在游客中心与酒店主出入口外设置1处地库出入口，内部不考虑机动车通行，仅留消防通道。

3) 景观风貌：本规划地块通过体块组合，功能分区明确，空间变化丰富。在建筑风格上，以现代简约，依山而建为主，形成温馨舒适的居住环境；在不破坏周边山体与环境的前提下呈现给游客最自然的生态环境景观。规划区域内严禁对自然山体进行大开大挖，要保持地块山体的完整性。

第七条 交通规划

对外交通：村庄东侧为城镇道路怀万线，连接东阳市区、佐村镇镇区及周边村庄，车流量一般。村庄只有一个出入口，通过村道与怀万线相接。

内部交通：进村道路分为机动车道和绿道。村庄内对外来人员实行人车分流，外来机动车统一停放在入口区的停车场，可选择在换乘中心换乘非机动车、传统牛车或马车进入村庄。村庄内的居民及工作人员可通行机动车道进入村庄。村庄内部内主要有机动车流线、绿道流线、步行流线三条主要流线，其余为田埂路。进村机动车道宽度为6米，其余机动车道宽度为3-4米；绿道宽度为3-4米；步行道宽度为2-3米，田埂路宽度为1.5米。绿道沿水部分设置为栈道。

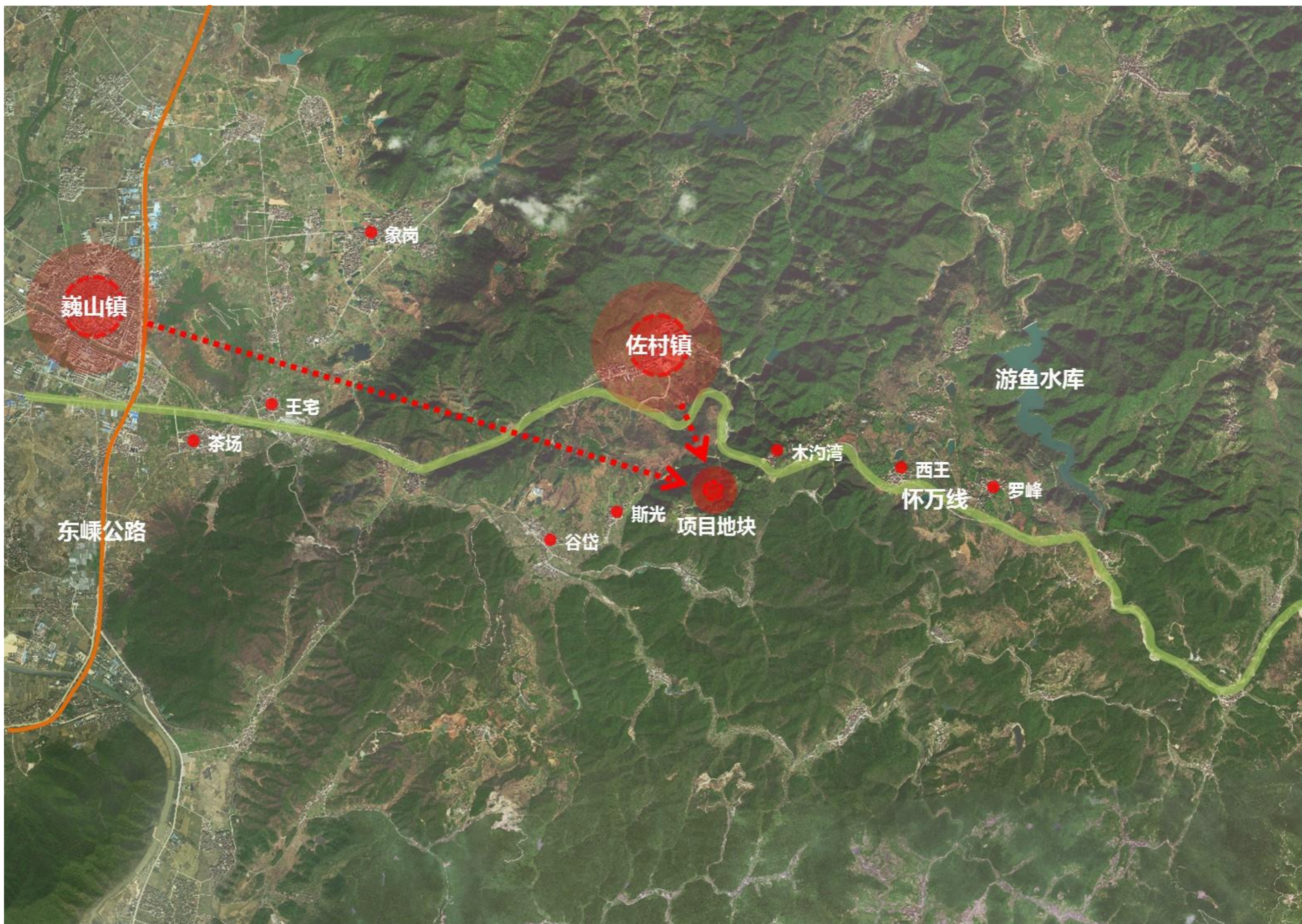
第八条 地块开发控制

为增强规划实施的可操作性，既要保证规划的刚性和严肃性，又必须赋予规划必要的弹性。为此，通过控制单元的平台将规划的刚性与弹性结合。控制单元提出总量控制、分量平衡、弹性开发的控制原则。通过严格控制单元建设总量来控制整体开发强度，而控制单元内各地块分量允许突破并相互平衡，由此来增加地块的开发弹性。

地块内部地质灾害防治

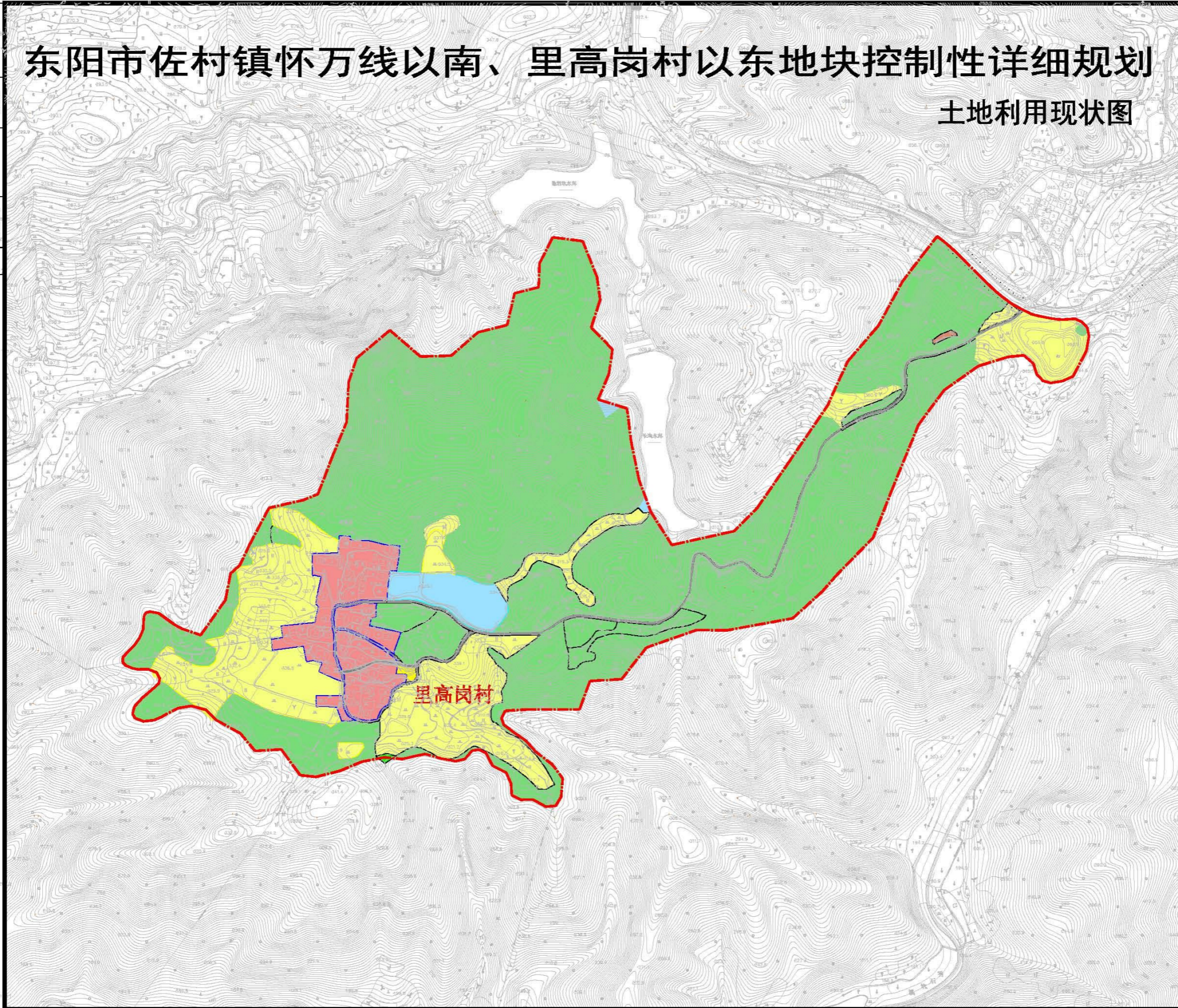
应根据《浙江省东阳市地质灾害防治规划报告》，地块应尽量满足地形、地貌的原态性，尽量少对山体进行破坏，如根据项目方案确需对地形进行改造的，应注意做好水土保持方案，以及地质灾害的评估提交相关部门通过后，方可建设。并且地块内部应按照规定设置截洪沟，设计方案提交相关部门审核通过后，方可建设。

该规划商业用地容积率控制在1.3-1.8，建筑密度控制在50%（为上限控制），建筑高度控制在50m（为上限控制），绿地率控制在30%-35%。

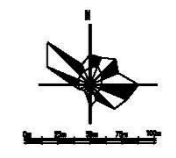


电气	暖通	动力
建筑	结构	给排水
会签	栏	

东阳市佐村镇怀万线以南、里高岗村以东地块控制性详细规划 土地利用现状图



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 9999 传真 Fax: +86 (0579) 8668 9998



图例:

- 耕地
- 林地
- 其他农用地
- 居住用地
- 陆地水域
- 用地范围线

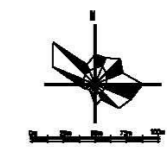
东阳市佐村镇怀万线以南、里高岗村以东地块控制性详细规划 土地利用规划图

设计单位/DESIGN



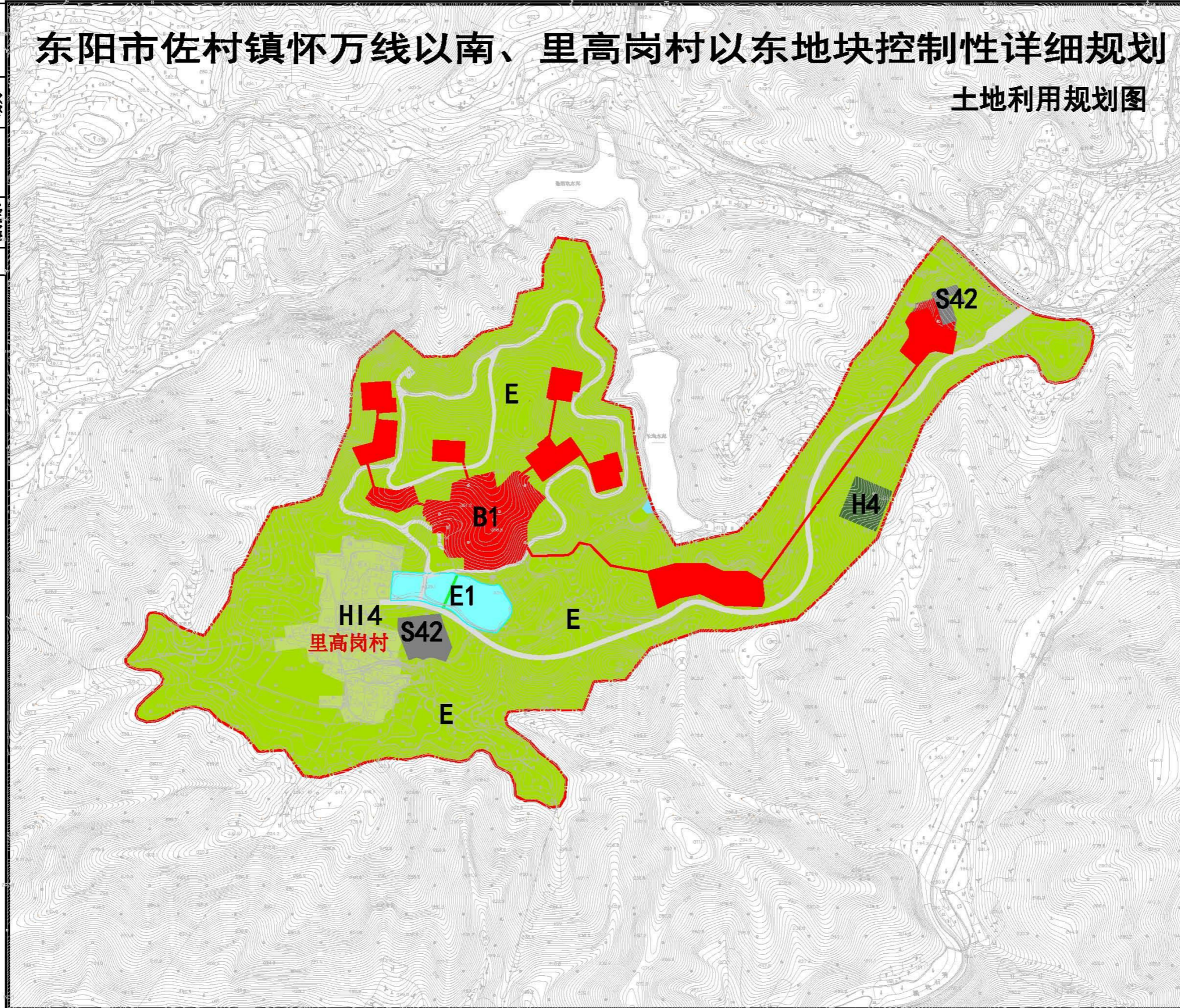
东阳市规划建筑设计院有限公司
DONGYANG PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE Co., Ltd.

浙江省东阳市新江路1号
电话 Tel: +86 (0579) 8668 8888 传真 Fax: +86 (0579) 8668 9008



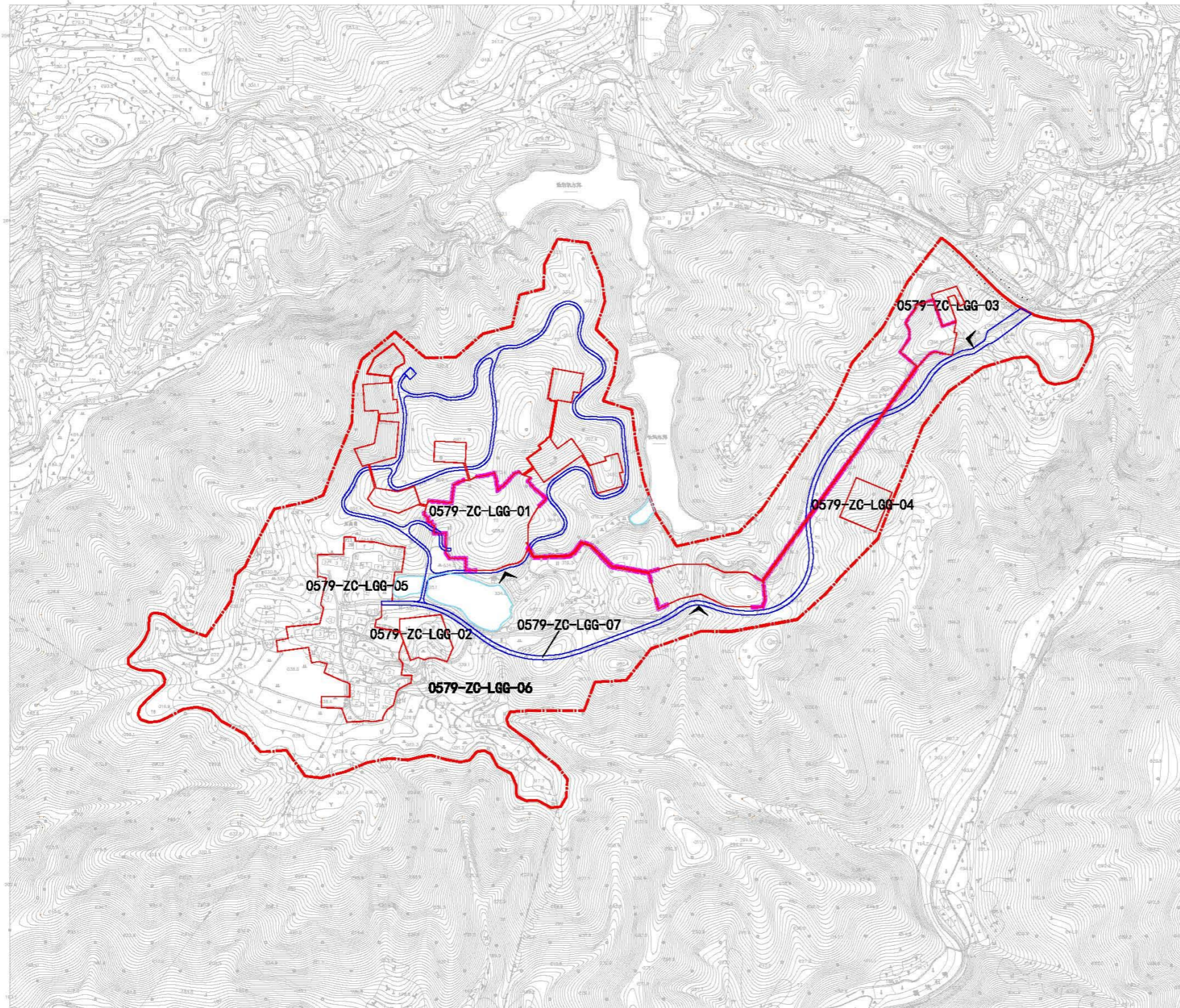
图例:

- 商业用地
- 社会停车场用地
- 特殊用地
- 村庄建设用地
- 非建设用地
- 水域
- 用地范围线

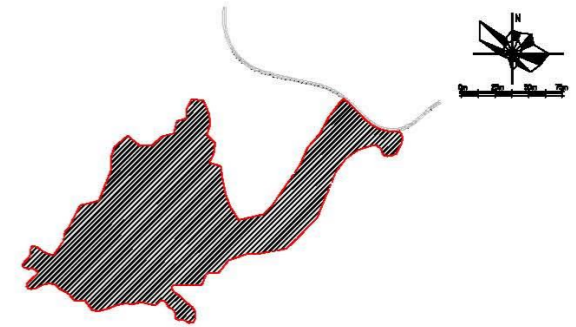


电气	暖通	动力
建筑	结构	给排水
会	登	栏

东阳市佐村镇怀万线以南、里高岗村以东地块控制性详细规划



位置图



控制性规定

地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
0579-ZC-LGG-01	B1	4.32	1.3-1.8	50	30-35	50	
0579-ZC-LGG-02	S42	0.38	—	—	—	—	
0579-ZC-LGG-03	S42	0.13	—	—	—	—	
0579-ZC-LGG-04	H4	0.33	—	—	—	—	
0579-ZC-LGG-05	H14	2.61	—	—	—	—	
0579-ZC-LGG-06	E	32.00	—	—	—	—	
0579-ZC-LGG-07	H22	1.58	—	—	—	—	

指导性规定

- 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。
- 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。
- 住宅用地可酌情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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 用地界线划分可结合开发项目实际情况，进行适当调整。
- 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、新建建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的，必须按规划办理相关手续后实施。

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
禁止机动车开口线	公共停车场	消防站

东阳市规划建筑设计院有限公司 控制图则