

浙江仙居

ZHE JIANG
XIANJU XINQU

2010.4

上海同济城市规划设计研究院

仙居新区一期项目控制性详细规划

仙居新区一期项目控制性详细规划

■ 法定文本

目 录

第一章	总则
第二章	主导属性和总量控制
第三章	图则单元
第四章	土地使用规划控制
第五章	规划结构和用地规划
第六章	公共服务设施规划控制
第七章	道路与交通设施规划控制
第八章	绿地规划控制
第九章	河流水系规划控制
第十章	城市设计引导
第十一章	地下空间开发利用
第十二章	市政公用设施规划
第十三章	综合防灾
第十四章	环境保护规划
第十五章	生态节能减排
第十六章	近期建设
第十七章	规划实施

第一章 总则

第一条 规划目的

为落实并完善《仙居县城市总体规划（2006-2020）》所确立的发展目标，有效指导仙居新区一期项目的开发建设，加强城市规划管理，为开发建设提供立法依据，特编制本控制性详细规划。

第二条 规划依据

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- (2)《城市规划编制办法》（建设部，2006）
- (3)《城市规划强制性内容暂行规定》（建设部，2002）
- (4)《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 137-90）
- (5)《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-93，2002）
- (6)《城市道路交通设计规范》（GB 50220-95）
- (7)《台州市控制性详细规划管理规定（试行）》（2008）
- (8)《台州市控制性详细规划编制技术规定（试行）》（2008）
- (9)《台州市城乡规划管理技术规定（建筑管理）》（2008）
- (10)《台州市城市规划地域划分及编码规定》（2008）
- (11)《台州市控制性详细规划成果电子报件技术规定（试行）》（2008）
- (12)《台州市域总体规划（2007~2020年）》
- (13)《台州新建地区公共（市政）设施配套标准规划指引（试行）》
- (14)《台州市建筑物停车泊位设置暂行标准》（2004）
- (15)《仙居县城城市总体规划（2006年~2020年）》
- (16)《仙居新区控制性详细规划（2004）》
- (17)《浙江省台州市仙居县城市防洪工程初步设计》（2004）
- (18)《仙居永安溪柴岭段裁弯防洪分析》（2007）
- (19)《仙居新区经六路（晨曦路——纬一路）道路工程初步设计》（2006）
- (20)《仙居县县城城市工程管线综合规划》（2004）
- (21)《仙居县城市污水处理工程污水管网工程晨曦路至2#泵站污水干管竣工图》（2007）
- (22) 电子地形图
- (23) 其他相关的标准规范及规划文件等

第三条 规划范围

本次控规编制范围位于仙居新区内拟实施裁弯取直工程的永安溪北岸，是仙居新区的核心区块，其东起石牛大桥，南至规划中的永安溪北岸，西至晨曦路孟溪大桥，北起弯陈山体及至东岭下到石牛公路，总

用地面积约 184.11 公顷。

第四条 规划期限

本规划确定的规划期限与《仙居县城市总体规划（2006-2020）》保持一致，规划基准年为 2009 年。

第五条 规划成果

本规划成果包括法定文件和附件两部分。法定文件包括文本和图件，文本和图件经批准后具有同等法律效力，且二者不可分割使用。附件包括规划说明书、基础资料汇编等。

第六条 法律效力

本规划经县人民政府批准后生效，并自公布之日起实施。本规划由县城乡规划主管部门负责解释。

第二章 主导属性和总量控制

第七条 主导属性

根据仙居县城市总体规划和本片区现状与社会经济分析，确定本次规划管理单元的主导属性为：
以旅游服务、休闲度假、养生居住为主要功能，体现山水和人文特色，创建国家级生态节能居住示范区。

第八条 总量控制

本次规划管理单元的规划人口 3.2 万人。规划城市建设用地 178.56 公顷（不包括水域面积 5.55 公顷），人均城市建设用地约 55.80 平方米。

本片区规划管理单元的总建筑规模为 169.96 万平方米，由各图则单元汇总而成。规划控制每个图则单元的总建设容量不得突破。

第三章 图则单元

第九条 控制原则

图则单元提出总量控制、分量平衡、弹性开发的控制原则。通过严格控制图则单元建设总量，来控制整体的开发强度，而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。

第十条 单元划分

结合城市道路、土地使用结构、功能内在关联性、合理的交通分区等因素来划分图则单元。

规划依据上述原则，将本片区划分为 4 个图则单元，单元编码为 C1-01 至 C1-04。

第十一条 控制内容

图则单元的强制性内容包括图则单元的主要用途、居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

具体控制内容详见下表及图则单元图。

图则单元控制表：

单元 编号	主要 用途	用地 面积 (ha)	居住 人口 控制 规模 (万 人)	总建 设容 量 (万 m²)	公园 绿地 面积 (ha)	配套设施控制要求
C1-01	居住 商业	36.65	1.01	47.72	1.34	12班幼儿园1个；公共社会停车场库结合开发用地配置2处；居家养老服务中心1所；10kv开闭站1处；菜市场配置1处；公共厕所2座；文体活动中心1处；综合超市1处。其中，居家养老服务中心、菜市场、文体活动中心和综合超市组成居住小区级社区中心。
C1-02	文化 商业 居住	21.36	0.10	15.23	5.72	公共社会停车场库结合开发用地配置2处；10kv开闭站1处；公共厕所2座；人防报警器1个。
C1-03	居住 商业 科学 展示	88.31	1.50	73.84	11.41	54班九年一贯制学校一所；12班幼儿园1个；公共社会停车场库结合开发用地配置5处；居家养老服务中心1所；菜市场配置1处；公共厕所4座；文体活动中心1处；综合超市1处；街道办事处1处；派出所1处；社区卫生服务中心1处；生活垃圾转运站1处（配建环卫车辆停车场）；污水提升泵站1座；110KV变电所1座；10kv开闭站5处；邮政所、电话分局各1处，可合建；人防报警器1个。 其中，街道办事处、社区卫生服务中心和派出所组成居住区级社区中心。
C1-04	居住 商业	37.79	0.59	33.17	10.32	9班幼儿园1个；公共社会停车场库结合开发用地配置1处；10kv开闭站1处；公共厕所2座。

第四章 土地使用规划控制

第十二条 用地分类

规划区内土地使用性质分类和分类代号采用《城市用地分类与规划建设用地指标》（GBJ137-90）的规定。其他用地原则上划分至中类，部分用地划分至小类。

第十三条 地块调整

为适应开发单位或建设项目的用地需要，规划主管部门可对基本地块进行细分或合并。但其用地构成、开发规模及设施配套必须符合单元图则所规定的要求。

第十四条 地块使用性质兼容性规定

旅馆业用地地块（地块编号：C1-0406、C1-0207）对商业设施的兼容比例需征得规划主管部门的同意，其他用地适建要求和兼容性参照附表。

对于在开发中，由于现实原因或特殊要求，需要调整并超出本规定内容的，需对本规划进行调整并按照《中华人民共和国城乡规划法》相关内容执行。

第十五条 地块建设容量控制

本规划中地块控制指标分为强制性指标和指导性指标，强制性指标包括用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定，指导性指标包括人口容量、视觉通廊等，其中强制性指标在开发建设时必须遵照执行。

规划中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，原则上任何建设不得高于《地块控制指标表》及分图图则的规定；绿地率为下限指标，原则上任何建设不得小于《地块控制指标表》及分图图则的规定。规划区内的开发建设应符合规划地块控制指标的规定。

第五章 规划结构和用地规划

第十六条 规划结构

规划结构可以概括为“一核、两轴、四片”：

- “一核”：以自然山体为生态绿核，结合周边的商业、文化、娱乐、景观资源形成多元复合的片区核心。
- “两轴”：以经六路和晨曦路为骨架形成纵贯东西、横跨南北的“十”字形功能主轴。
- “四片”：结合不同地貌和环境特色，布局以滨水、生态、居住、商业文化等为主要功能的四大片区。

第十七条 用地规划

规划居住用地 93.00 公顷，占规划建设用地的 52.08%，人均居住用地 29.06 平方米。其中二类居住用地 75.87 公顷，九年一贯制学校用地 5.72 公顷，商住混合用地中的居住用地按其 80%的面积计入，为 11.41 公顷。

规划公共设施用地 13.47 公顷，占规划建设用地的 7.54%，人均用地 4.21 平方米。其中商业金融业用地 7.99 公顷，文化娱乐用地 1.67 公顷，教育科研用地 0.96 公顷，商住混合用地中的商业用地按其 20%的面积计入，为 2.85 公顷。

其他用地，还包括道路广场用地、市政公用设施用地、绿地及水域。具体内容详见相关章节。

城市规划用地汇总表：

序号	类别名称		面积（公顷）	占规划总用地比例（%）
1	规划总用地		184.11	100.00%
2	城市建设用地		178.56	96.99%
	其中	居住用地	93.00	50.51%
		公共设施用地	13.47	7.32%
		道路广场用地	31.73	17.23%
		市政公用设施用地	0.55	0.30%
		绿地	39.81	21.62%
3	水域和其他非城市建设用地		5.55	3.01%
	其中	水域	5.55	3.01%

备注：商住混合用地 Rc 按照用地面积的 80%和 20%分别计入居住用地和公共设施用地中。

城市建设用地平衡表：

序号	用地代码			用地名称	面积（平方米）		占城市建设用地（%）		人均（平方米/人）	
	大类	中类	小类		现状	规划	现状	规划	现状	规划
1	R			居住用地	--	929953	--	52.08%	--	29.06
		R2		二类居住用地	--	758677	--	42.49%	--	23.71
		Re		幼托、中小学用地	--	57206	--	3.20%	--	1.79
			Red	九年一贯制学校用地	--	57206	--	3.20%	--	1.79
		Rc		商住混合用地（居住用地部分）	--	114070	--	6.39%	--	3.56
2	C			公共设施用地	--	134713	--	7.54%	--	4.21
		C2		商业金融用地	--	79942	--	4.48%	--	2.50
			C25	旅馆业用地	--	79942	--	4.48%	--	2.50
		C3		文化娱乐用地	--	16671	--	0.93%	--	0.52
		C6		教育科研用地	--	9583	--	0.54%	--	0.30
		Rc		商住混合用地（商业用地部分）	--	28517	--	1.60%	--	0.89
3	S			道路广场用地	6000	317277	100.00%	17.77%	5.00	9.91
		S1		道路用地	6000	312722	100.00%	17.51%	5.00	9.77
		S2		广场用地	--	4555	--	0.26%	--	0.14
4	U			市政公用设施用地	--	5558	--	0.31%	--	0.17
		U4		环境卫生设施用地	--	2523	--	0.14%	--	0.08
			U41	雨水、污水处理用地	--	514	--	0.03%	--	0.02
			U42	粪便垃圾处理用地	--	2009	--	0.11%	--	0.06
		U9		其他市政公用设施用地	--	3035	--	0.17%	--	0.09
5	G			绿地	--	398072	--	22.29%	--	12.44
		G1		公共绿地	--	289870	--	16.23%	--	9.06
		G2		防护绿地	--	108202	--	6.06%	--	3.38
合计				城市建设用地	6000	1785573	100.00%	100.00%	5.00	55.80

备注：商住混合用地 Rc 按照用地面积的 80%和 20%分别计入居住用地和公共设施用地中。（规划人口 3.2 万人）

第六章 公共服务设施规划控制

第十八条 公共服务设施的配套原则和分类

遵循“分级配套，共建共享；分类实施，公益优先；因地制宜，弹性指导”的原则。

仙居新区一期项目公共服务设施分为城市级公共服务设施、居住配套公共服务设施两个层级，均应按照相应的服务人口及功能要求进行配置。

第十九条 城市级公共服务设施的项目

城市级公共服务设施按仙居新区一期项目功能需求配置，主要包括商业设施、商业混合设施、科教展示及文化设施，具体如下表。

城市级公共服务设施分布一览表（按用地类别）：

用地类别	配置项目	地块数量	所在规划管理单元	用地面积（公顷）	项目意向
商业金融用地（C2）	商务型酒店	1	C1-0207	3.90	以商务、会议等消费类型为主导的星级商务酒店
	婚庆、度假型酒店	1	C1-0406	4.09	以婚庆、度假、旅游等消费类型为主导的星级度假型酒店
文化娱乐用地（C3）	文化艺术中心	1	C1-0202	1.67	以文化展示、文化活动、文化休闲、文化商业等为主导功能
教育科研用地（C6）	生态能源展示中心	1	C1-0329	0.96	以科教、生态能源展示等为主导功能
商住混合用地（Rc）	商业街	2	C1-0109	2.16	结合公寓，商业设施相对较集中的商业街区
			C1-0114	1.84	
	休闲型商业街区	4	C1-0302	2.41	结合生态型住宅、生态绿地、滨水环境设置的休闲、生态型商业街区
			C1-0313	1.14	
			C1-0316	1.11	
			C1-0326	2.01	

第二十条 居住配套公共设施的项目

居住配套公共服务设施按照居住区级和居住小区级两级进行分级配置，主要包括教育设施、医疗卫生设施、文化体育设施、商业服务设施、行政管理设施等。除商业服务设施外，易受市场力侵蚀的公益性公共设施须按配套要求重点落实。

第二十一条 居住配套公共设施的数量、用地面积

主要居住配套公共服务设施配置一览表（按配套类别）：

类别	配置项目	设置数量	所在规划管理单元	用地面积（公顷）	备 注
教育	幼儿园	3	C1-0112	0.35	生源按百户 9.3 座计，每班 30 座，则共需要 31 班。规划共设置 3 所，分别为 12 班、12 班和 9 班。
			C1-0319	0.35	
			C1-0408	0.30	
教育	九年一贯制学校	1	C1-0333	5.72	小学部生源按百户 22 座、每班 45 座；中学部生源按百户 11 座、每班 50 座。规划设置 54 班九年一贯制学校一座。
医疗卫生	社区卫生服务中心	1	C1-0322	0.35	以公共卫生服务为主，提供预防、保健、医疗、康复、健康教育、计划生育技术指导等卫生服务
文化体育	文体活动中心	2	C1-0112	0.20	内设图书阅览室、科技活动、青少年老年活动等综合文体设施
			C1-0322	0.20	
商业服务	菜市场	2	C1-0112	0.20	结合居住区设置两处菜市场
			C1-0335	0.20	
	综合超市	2	C1-0112	--	结合居住区设置两处综合超市
			C1-0335	--	
行政管理及其他	街道办事处	1	C1-0322	0.10	规划布置一处街道办事处和派出所，可合建
	派出所	1	C1-0322	0.10	
	居家养老服务中心	1	C1-0112	0.30	规划 100 床位

第二十二条 对于变更的一般原则

在较大范围进行成片开发时，地块内配套公共服务设施可根据实际情况在下一层次规划设计中进行适当调整，但其项目、数量、用地面积不得小于图则单元中的规定。

第七章 道路与交通设施规划控制

第二十三条 道路分级与红线控制

本区城市道路分为城市主干路、城市次干路和城市支路三个等级。

规划道路一览表：

道路等级	路名	断面代号	红线宽度(米)	断面形式	道路断面（米）
主干路	晨曦路	F-F	40	四块板	2.5+4.0+1.0+11.0+3.0+11.0+1.0+4.0+2.5
	经六路	E-E	34	三块板	2.5+4.0+3.0+15.0+3.0+4.0+2.5
次干路	纬一路	A-A	24	三块板	3.0+2.5+0.5+15.0+0.5+2.5
	纬二路	C-C		一块板	5.0+14.0+5.0
	规划二路				
	滨江路	D-D			2.0+14.0+8.0
支路	纬三路	B-B	18	一块板	3.0+12.0+3.0
	规划一路				

第二十四条 道路交叉口

- (1) 交叉口形式：经六路和滨江路的交叉口采用分离式立交；其他主次干道相交均采用平交形式。
- (2) 交叉口渠化：规划根据交叉口交通流量流向，对红线宽度 24 米及以上道路相交而成的交叉口进行渠化，布置入口展宽段及展宽渐变段。

第二十五条 道路竖向设计

道路竖向设计应综合考虑地形、防洪防涝、排水和工程管线的布线等要求。

第二十六条 交通设施的配置和管理

- (1) 公共社会停车场、公共社会地下停车库
- 结合用地布局、道路性质、交通需求及土地经济性等综合因素考虑，除地块自身配建停车位外，另规划建设 10 个社会公共停车库，其中 8 个建议结合地块开发配建在地下，另 2 个结合景观绿地建设建议配建在地面，规划总共提供社会公共车位 430 个。

社会停车场（库）规划一览表：

所在地块位置	面积（m²）	车位数	备注
C1-0112	1750	50	建议地下
C1-0114	1050	30	建议地下
C1-0202	1050	30	建议地下
C1-0207	1050	30	建议地下
C1-0313	700	20	建议地下
C1-0322	1750	50	建议地下
C1-0326	1050	30	建议地下
C1-0332	2800	80	建议地面
C1-0340	2800	80	建议地面
C1-0406	1050	30	建议地下

(3) 公交停靠站

区内设置公交停靠站 14 对，于城市主干路上的公交停靠站均设置为港湾停靠站。

(4) 公交首末站

规划于晨曦路北侧的生态绿核公园地块内设置一处公交首末站，用地面积 2000 平方米，以方便公交换乘。

第二十七条 步行系统

规划重视生态绿核与周边山水环境及区内各地块的步行空间联系，利用滨水绿地、生态绿廊、街头广场等公共开放空间组织步行系统。

通过步行系统串联区内各主要公共空间及配套设施，形成方便居民生活，提供健身游憩的步行空间。

城市道路应设人行道，交叉路口清晰标示地面人行过街通道，较宽路幅有中央绿带的道路应设置“安全岛”，人行道应设盲道和无障碍通道。

公共活动场所、人行道、过街天桥、地下通道等地段必须考虑无障碍设计。

第八章 绿地规划控制

第二十八条 绿地系统与绿线控制

规划绿地由公共绿地和防护绿地组成。规划绿地 39.81 公顷，占规划建设用地的 22.29%。其中公共绿地 28.99 公顷，人均 9.06 平方米。

(1) 公共绿地

公共绿地包括公园和街头绿地。规划横跨晨曦路南北两侧的大型生态公园 1 处，共占地 8.90 公顷，它是区内的生态绿核；沿永安溪规划宽度 35-45 米不等的滨江公园一处；另规划社区公园 3 处，每处面积为 1 公顷左右，分别位于孟溪桥头绿地、原永安溪老河道与晨曦路交汇处绿地、生态绿核北侧绿地，规划依次命名为孟溪公园、晨曦公园和永安溪公园。

规划三条生态绿廊，衔接区内生态绿核与周边山体；此外规划沿河道两侧设置宽度为 10 米的多处街头绿地，为城市增添绿意和景观渗透性。

(2) 防护绿地

沿城市主干道和过境交通性道路两侧设置宽度为 10-15 米不等的防护绿地。

第二十九条 绿地指标控制与建设要求

规划生态绿核内可适当建设少量公共景观性建筑，但绿地率应控制在 65%以上，硬质铺地的覆盖率控制在 20%以内，地块容积率小于 0.1。其它建设项目的绿地指标控制与建设要求应按照《台州市城乡规划建设管理技术规定（建筑管理）》2008.9 执行。

第九章 河流水系规划控制

第三十条 水系网络与蓝线控制

规划水域面积 5.55 公顷，水面率控制在 3.0%左右。

本片区内部的河网水系主要由原永安溪老河道构成，河道蓝线宽度控制在 20 米左右，可结合具体地块局部放大，结合地形设计岸线，河岸两侧控制 10 米及以上绿带。

第三十一条 河道断面

规划对原永安溪老河道驳岸形式建议采用自然生态驳岸方式，对截弯取直后永安溪河段根据相关工程设计资料采用人工驳岸及亲水平台组合的方式。

第十章 城市设计引导

第三十二条 城市设计框架

根据用地规划设计结构和城市设计概念，确定本区域空间形态脉络之间的整体协调要素，制定特色意图区、轴线、节点和景观界面控制等方面的整体城市设计策略。

第三十三条 特色意图区

规划结合生态绿核与永安溪新老河道，设置倒“T”字型的特色意图区，着重表达生态环境、滨水景观和城市公共生活界面的设计意图。规划对各特色分区内建筑物、街巷格局、整体风貌、自然风景要素等提出了控制要求，具体内容详见规划图则。

第三十四条 主要轴线和廊带

本区内的主要景观轴线为：穿越生态绿核、衔接永安溪桥坝的南北向主景观轴。

主要景观带为：沿永安溪的滨水景观带，宽度 35-45 米不等。

主要景观廊道为：从生态绿核放射出三条生态绿廊，与周围山体衔接，宽度为 30 米。

第三十五条 主要景观、门户节点

规划节点分为：标志性建筑、景观门户节点和广场节点。

标志性建筑为：永安溪景观大桥和其西侧地块的酒店建筑，其中酒店建筑高度控制在 100 米以内。

景观门户节点：沿晨曦路和经六路设置多处景观门户节点，通过建筑与景观环境共同塑造本片区门户意向。

广场节点：结合生态绿核构建片区内公共活动与环境景观相融合的广场节点。

第三十六条 主要景观界面

规划景观界面分为：道路绿化景观界面、生活街景景观界面和滨水景观界面三类。

道路绿化景观界面，为晨曦路和经六路两侧以 15 米绿化景观带构成的景观界面，其强调整齐韵律感，以车行景观为主。

生活街景景观界面，为居住区内的次干道和支路两侧的景观界面，其强调近人尺度和富于变化的亲切感，以步行景观为主。

滨水景观界面，为沿永安溪的景观界面，其注重空间的通透性和起伏变化的天际线，应注重与周边山水环境的空间协调。

第三十七条 主要视觉廊道

主要视觉廊道依据基地与邻近基地的三座古塔（福应山塔、南峰塔和安洲山塔）的视线关系进行制定，同时，根据相关规划意向，于晨曦路以北，C1-0101 地块以东，C1-0109 地块以西的山体顶部（山顶标高 110m）设置一个景观亭阁（暂命名为永安阁），亦应考虑永安阁与三座古塔及基地内部地块建设的视觉关系。

根据视线分析，通过对基地内部分区域建筑高度进行适当控制，可以预留以下主要视觉廊道（详细控制内容见分图则）：

- （1）规划预留，原截弯取直工程后保留山体与南峰塔和安洲山塔的视觉廊道；
- （2）规划生态公园南部区块（生态公园位于晨曦路以南的区块）与安洲山塔的视觉廊道；
- （3）永安阁俯瞰三座古塔的视觉廊道。

第十一章 地下空间开发利用

第三十八条 基本原则

地下空间开发遵循空间立体化、功能复合化、价值商业化、开发弹性化的总体思路，力求实现地下空间的集约和高效开发，确保用地可持续发展；同时考虑平战结合、综合防灾、保护地上环境景观、完善城市功能、构筑现代化城市交通和市政设施系统等原则。

第三十九条 地下空间规划

（1）重点开发片区内商业及居住比较集中的地块；适度开发区位优势相对不突出、环境承载能力不强、地下空间开发成本较高或不宜大规模开发的区域。

（2）结合公建及广场建设地下停车场，结合居住建筑和公共建筑修建地下车库；

（3）地下空间的开发和利用应兼顾人防规划，单体建筑的人防配建指标按相关政策和规定执行。

第十二章 市政公用设施规划

第四十条 给水工程规划

- (1) 需水量预测
- 按创建节水型城市的要求确定各类用地的用水指标。根据各项建设用地用水量指标测算，规划区平均日需水量为 1.75 万吨。
- (2) 供水水源
- 规划区水源为仙居自来水厂。
- (3) 管网布局
- 生活供水管网采用环网系统。
- (4) 节约用水
- 大力提倡节约用水，提高水的重复利用率。

第四十一条 排水工程规划

- (1) 排水体制
- 排水体制采用雨、污分流制。
- (2) 污水工程
- 经预测，本规划远期平均日污水量为 1.49 万吨。
- (3) 污水处理
- 规划区污水收集后排入晨曦路、经六路污水干管，经经六路污水泵站提升加压后送入城市东区污水处理厂集中处理。
- (3) 雨水工程
- 雨水就近排入河流，管道设计重现期 P 采用 1 年一遇，初始汇流时间采用 15 分钟，雨水量计算采用台州市暴雨强度公式：
$$i = \frac{12.796(1+0.537 \lg P)}{(t+13.451)^{0.671}} \text{ (mm/分钟)}$$
- 重现期 P=1 年，地面积水时间 t1=15 分钟

第四十二条 电力工程规划

- (1) 电力负荷测算
- 采用单位建设用地电力负荷密度法进行测算，规划区远期用电负荷为 4.39 万 KW。
- (2) 供电设施
- 规划区主要供电电源引自孟溪变，供电电压分别为 10KV 和 110KV，其中 10KV 供本区的载荷容量为 1.5 万千瓦（考虑供电载荷比），其余不足部分由 110KV 电源提供。规划设置 110Kv 变电所 1 座，主变压器容量为 30MVA，

- 采用户内式，两台一组设置，用地面积控制在 1000 m²，设置 10Kv 开关站 8 座。
- (3) 电网布局
- 本区电网等级采用 110KV/10KV/220V 三级，10KV 配电网采用环状结构，采用电力排管埋地敷设形式。

第四十三条 通信工程规划

- (1) 电信装机容量预测
- 经预测，至 2020 年规划区电话程控交换机容量为 3.10 万门。
- (3) 电信设施布局
- 本规划区依托外围的电信母局，结合社区公建新增一座电话分局。
- 电信线路采用管道敷设形式，同类性质管道规划要求在道路内只占用同一管位。
- (3) 邮政设施布局
- 规划结合社区公建新增一座邮政所，可与电话分局合建。

第四十四条 燃气工程规划

- (1) 气源及气化率
- 本区气源为天然气，气化率为 95%。
- (2) 用气量预测
- 至 2020 年，本区年耗天然气量约为 458 万立方米。
- (3) 燃气管网
- 本区域管网为中低压二级管网供气，采用区域调压和箱式调压相结合的调压方式。

第四十五条 环卫设施规划

- (1) 垃圾处理
- 经预测，至 2020 年本区日产生活垃圾量为 40 吨。
- 规划区设置垃圾转运站 1 座，规划生活垃圾由袋装收集逐步发展为袋装分类收集，收集后经垃圾中转站转运后进行集中处理。
- (2) 公厕
- 本规划区规划 10 处公厕，每处建筑面积为 60 平方米，内部应设置残疾人专用蹲位。

第四十六条 管线综合规划

- 区内道路各类管线布置原则：
- 南北向道路：东侧布置热力、电力、给水、雨水管；西侧布置燃气、电信、污水管。
- 东西向道路：北侧布置热力、电力、给水、雨水管；南侧布置燃气、电信、污水管。
- 各类管线一般均采用埋地敷设，管道交叉时一般采用小管让大管、可弯曲管让不可弯曲管、压力管让非压力

管的原则。

第十三章 综合防灾

第四十七条 防洪及排涝

- (1) 设防标准
防洪标准：规划区防洪标准设计近期为 20 年一遇，远期 50 年一遇。
排涝标准：20 年一遇，24 小时降雨当天排出不受淹。
- (2) 河网与设施
区内填河或改变河道走向，必须征得行政主管部门审批同意后方可执行。

第四十八条 消防

- (1) 消防站设置
本规划区于经六路北段设置一处中队级消防站，规划用地面积约 3035 平方米。
- (2) 消防水源
消防水源以城市市政给水管网供水为主，积极利用河道等天然水源。高层建筑等消防用水量大的建筑应修筑人工水池确保消防用水。
- (3) 消防设施
消防通道及室外消防栓的配置应严格按相关消防规范要求执行。

第四十九条 人防

- (1) 人防工程规划
在地块 C1-0322 内，结合社区医疗卫生设施设置急救医院一座，有效面积为 1000 平方米，床位为 50 个。
- (2) 人口疏散路线规划
晨曦路、经六路是城市人防总体疏散路线的组成部分，同时也作为本区的区内疏散路线。
规划结合晨曦路与经六路交汇处广场及三处社区公园设置 4 处集结点。
- (3) 人防警报设施规划
规划警报器 2 台，辐射半径为 800 米可完全覆盖规划范围，规划分别位于晨曦路以南规划一路以西商住混合地块西侧（地块编号 C1-0205）和纬三路以南规划二路以东居住地块西北角（地块编号 C1-0335）设置。

第五十条 抗震

- (1) 设防标准
规划区按地震动参数 0.05g（Ⅶ度）的要求进行设防。

(2) 建设要点

重大工程、生命线工程、易产生严重次生灾害的工程等地震设防要求高于《中国地震动参数区划图》设防标准的建设工程，其建设场地必须进行专门的地震安全性评价，按评估结果进行抗震设防。
加强避震疏散体系建设（如体育场、广场、公园等），提高城市生命线工程的抗震能力。

第十四章 环境保护规划

第五十一条 环境保护目标

大气环境质量目标：目前已执行国家二级大气标准，远期逐步接近于国家一级大气质量标准。空气环境达标率达 100%；烟控区覆盖率达 100%；汽车尾气达标率为 100%。
水环境质量目标：加强区域水体的综合整治，提高城市污水处理能力，使江河水质有明显改善。同时应重视区域水系上游农业区的农业污染问题，倡导发展生态农业，从而确保区域的水体环境。规划本区地表水水质为Ⅲ类水体标准。
声环境质量目标：综合整治交通噪声，改善交通条件，加强交通管理，有效地改善交通噪声质量。至规划期末区域环境噪声控制在 55dB(A) 以下，城市交通干线噪声平均值控制在 70dB(A) 以下。
固体废弃物治理目标：规划生活垃圾及粪便无害化处理率均达到 100%；有毒有害废弃物均处理至无害化程度。

第五十二条 环境治理措施

- (1) 严格控制新污染源，认真执行环境影响评价制度和“三同时”制度。
- (2) 加强城市环境综合整治，加快城市基础设施建设，有效地改善城市环境质量。主要有以下几个方面：结合城市排洪、绿化建设，综合整治疏浚城市内河，强化河床底泥治理工作；尽快完善城市污水管网系统；建立交通干线两侧防护绿带体系，确保区域的声环境质量；开展汽车尾气达标工作，提高汽车尾气达标率。
- (3) 搞好区域性、流域性环境治理工作，进一步做好自然生态保护工作。
- (4) 加强环保管理，做好环保宣传工作，提高公众环保意识。
- (5) 加强环境保护的评估工作，实行污染物总量控制。
- (6) 增加环保投入，确保环保项目的具体实施。

第十五章 生态节能减排

第五十三条 常规能源系统优化利用

能源系统污染物排放满足国家和地方的能源政策和法规。冷热源的能量转换效率 ECC 不低于本地区规定的限

值；空调设备能源效率等级应达到或优于国家相关空调设备能效限定值及能源效率等级标准中 3 级的要求；采用集中空调采暖系统的住宅设置室温调控设施；输配系统的输配系数 TDC 不低于 3；空调制冷设备和消防设备中不得采用含全卤化氯氟烃 CFC 的工质。

第五十四条 建筑节能

建筑物围护结构热工性能或者建筑物耗热量、耗冷量指标符合《民用建筑热工设计规范》（GB50176）、《公共建筑节能设计标准》（GB50189）、《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）》（JGJ26）、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》（JGJ75）和《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ134），以及地方建筑节能标准的要求。

第五十五条 建筑材料

建筑材料符合相关环境标志产品标准要求，禁止使用《产业结构调整指导目录》（2005 年 12 月 12 日国家发展和改革委员会第四十号令）限值类和淘汰类目录中的材料与产品所用建筑材料符合《民用建筑室内环境污染控制规范》（GB50325）的要求。

第五十六条 住区规划

住宅区建设符合《住宅设计规范》（GB50096）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180）、《住宅建筑规范》（GB50368）和《城市用地竖向规划规范》（CJJ83），以及地方相关规范的要求，日照标准符合当地相关标准要求。

第五十七条 住区排放要求

住区大气污染物排放符合《大气污染物综合排放标准》（GB16297）的要求；住区内锅炉污染物排放符合《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271）的要求；餐厅等饮食业污染物排放符合《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483）的要求。

第十六章 近期建设

第五十八条 开发时序

仙居新区一期项目的建设本着可持续发展的规划原则，统一规划、分期实施，现实与目标相结合，近期与远期相结合，保证规划的顺利实施。

第五十九条 近期建设

考虑到老城中心对新区的辐射效应以及公共设施对新区的带动效应，仙居新区一期项目的近期建设在区位上以西部区块为主，在项目的配置上以住宅区开发和公共设施开发为主，主要包括文化艺术中心（地块编号

C1-0202）、商务酒店（地块编号 C1-0207）、商业街（地块编号 C1-0109、C1-0114）、商住混合街区（地块编号 C1-0205）和西侧住宅区（地块编号 C1-0101）。

第十七章 规划实施

第六十条 规划实施调整

规划区内各类用地性质的调整应符合兼容性要求，需经规划部门同意。变更用地性质、变更建筑层数时，地块开发控制指标参见附表“地块控制指标一览表”确定。

第六十一条 规划实施建议

依法行政。控制性规划经过批准，必须依法行政，不得擅自更改。

公开透明。控规经批准后应大力宣传，做到“公开、公平”，并且引入“市民参与”机制。在建设过程中的所有项目应建立完善的方案会审与听证制度，听取多方意见，做到项目公开，保证建设达到预期目标。

拟定时序。仙居新区一期项目的建设应做到“统一规划，分期实施”。适时适量地以公开招标形式按规划批租地块，控制并掌握土地资源和土地价格。对目前没有条件建设的项目，应对用地进行控制；市政设施、道路等公用设施应力求一步到位，避免以后的重复开挖。

奖励与惩罚。建设单位如在其建设项目提供公益性空间或设施，可对其进行容积率补偿。而对违反城市规划的建设单位，一经发现应责令其停止建设；严重影响城市规划的应限期拆除或没收违法建、构筑物；尚可采取改正措施的，应责令其限期改正，并处以罚款。

容积率奖励办法如下：每提供 100 m² 的公共空间（可以获得容积率奖励的最小面积），可增加的建筑面积为减少的建筑面积的 2 倍，容积率奖励最大增幅控制在 10% 以内。

附表 1：建设用地适建表

用地类别		居住用地	公共设施用地			道路广场用地	市政公用设施用地		绿地	
		R	C			S	U		G	
		R2	C2	C3	C6	S2	U4	U9	G1	G2
建设项目										
低层居住建筑		√			○					
多层居住建筑		√	○		○					
高层居住建筑		√	○							
居住小区	教育设施（中、小学、幼托）	√								
	商业服务设施	√								
	文化设施	√								
	体育设施	○								
	医疗卫生设施	√								
	市政公用设施	√								
	行政管理设施	√								
商业设施		○	√	○	○					
金融保险设施		○	√	○	○					
服务设施		○	√	○	○					
小商品市场			√							
农贸市场		○	○							
批发交易市场			√							
文化娱乐设施		○	○	√					○	
体育设施		○	○	○	○				○	
医疗卫生设施		○			○				○	
商办综合楼		○	√	○						
商住综合楼		√	√							
普通旅馆		○	√							
旅游宾馆			√							
科研设计机构		○	○	○	√					
社会停车场(库)		○	√	√	√	√		√	○	
公交停车场										
其它市政公用设施		○	○	○	○	○	○	√	○	○

√ 允许设置 ○ 有条件允许设置 空格表示不允许设置

附表 2：地块指标控制表

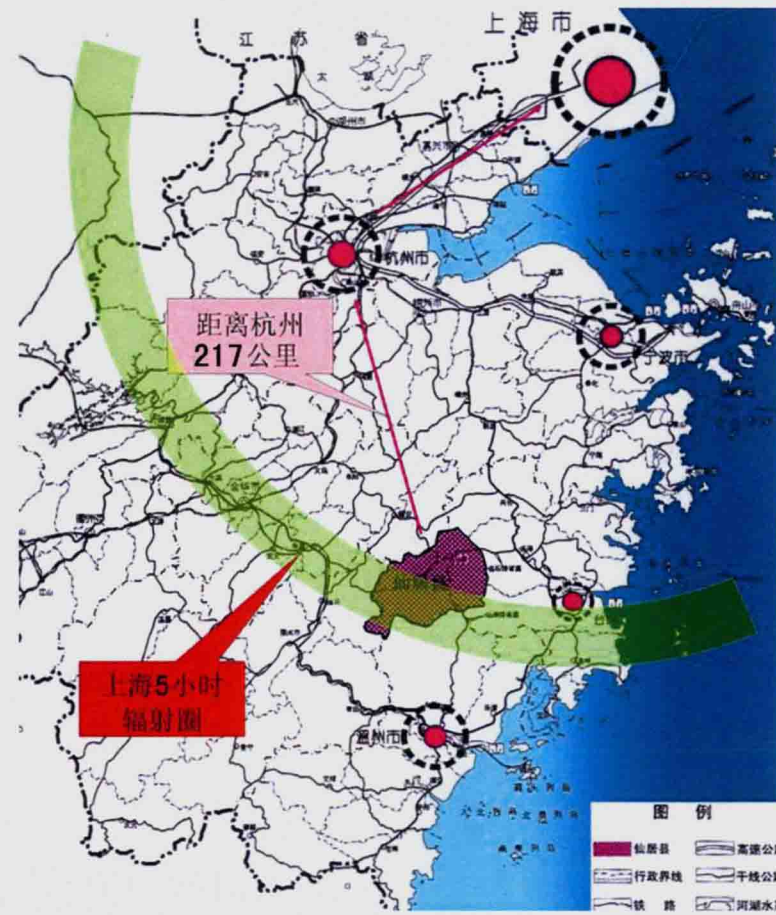
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	绿地率	建筑密度	建筑高限（m）	停车泊位（个）
C1-0101	R2	二类居住用地	83852	1. 80	35%	30%	80	1258
C1-0102	G2	防护绿地	5429	--	--	--	--	--
C1-0103	G2	防护绿地	2247	--	--	--	--	--
C1-0104	U9	其它市政公用设施用地	3035	--	--	--	--	--
C1-0105	G1	公共绿地	2427	--	--	--	--	--
C1-0106	G2	防护绿地	2939	--	--	--	--	--
C1-0107	R2	二类居住用地	119542	1. 60	35%	30%	60	1594
C1-0108	G1	公共绿地	5076	--	--	--	--	--
C1-0109	Rc	商住混合用地	21567	2. 00	20%	50%	60	417
C1-0110	G2	防护绿地	3940	--	--	--	--	--
C1-0111	G2	防护绿地	3028	--	--	--	--	--
C1-0112	R2	二类居住用地	34415	1. 60	20%	40%	40	459
C1-0113	G1	公共绿地	5890	--	--	--	--	--
C1-0114	Rc	商住混合用地	18411	2. 00	20%	50%	60	356
C1-0115	G2	防护绿地	4177	--	--	--	--	--
C1-0201	G2	防护绿地	2828	--	--	--	--	--
C1-0202	C3	文化娱乐用地	16671	1. 00	25%	40%	24	417
C1-0203	G1	公共绿地	57166	--	--	--	--	--
C1-0204	G2	防护绿地	5801	--	--	--	--	--
C1-0205	Rc	商住混合用地	35969	1. 60	20%	50%	80	557
C1-0206	G2	防护绿地	5736	--	--	--	--	--
C1-0207	C25	旅馆业用地	39019	2. 00	30%	35%	100	16（大车） 428（小车）
C1-0301	G2	防护绿地	5812	--	--	--	--	--
C1-0302	Rc	商住混合用地	24048	1. 00	30%	40%	24	209
C1-0303	G1	公共绿地	3873	--	--	--	--	--
C1-0304	R2	二类居住用地	31152	1. 00	40%	35%	40	260
C1-0305	E1	水域	18338	--	--	--	--	--

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	绿地率	建筑密度	建筑高度（m）	停车泊位（个）
C1-0306	G1	公共绿地	6661	--	--	--	--	--
C1-0307	G1	公共绿地	5960	--	--	--	--	--
C1-0308	G2	防护绿地	10947	--	--	--	--	--
C1-0309	R2	二类居住用地	79984	1.00	40%	35%	40	667
C1-0310	G2	防护绿地	5283	--	--	--	--	--
C1-0311	G2	防护绿地	2476	--	--	--	--	--
C1-0312	G2	防护绿地	3540	--	--	--	--	--
C1-0313	Rc	商住混合用地	11426	1.00	30%	40%	24	100
C1-0314	E1	水域	6848	--	--	--	--	--
C1-0315	G1	公共绿地	6182	--	--	--	--	--
C1-0316	Rc	商住混合用地	11116	1.00	30%	40%	24	97
C1-0317	G2	防护绿地	2320	--	--	--	--	--
C1-0318	G2	防护绿地	2167	--	--	--	--	--
C1-0319	R2	二类居住用地	72994	1.50	40%	35%	60	913
C1-0320	G1	公共绿地	14006	--	--	--	--	--
C1-0321	G2	防护绿地	2804	--	--	--	--	--
C1-0322	R2	二类居住用地	96280	2.00	40%	30%	60	1605
C1-0323	G1	公共绿地	11656	--	--	--	--	--
C1-0324	E1	水域	7575	--	--	--	--	--
C1-0325	G2	防护绿地	5458	--	--	--	--	--
C1-0326	Rc	商住混合用地	20050	1.00	20%	40%	24	174
C1-0327	G2	防护绿地	2836	--	--	--	--	--
C1-0328	G1	公共绿地	6997	--	--	--	--	--
C1-0329	C6	教育科研用地	9583	1.00	30%	35%	24	96
C1-0330	G2	防护绿地	2371	--	--	--	--	--
C1-0331	E1	水域	5834	--	--	--	--	--
C1-0332	G1	公共绿地	42896	--	--	--	--	--
C1-0333	Red	九年一贯制学校用地	57206	0.60	30%	30%	24	50

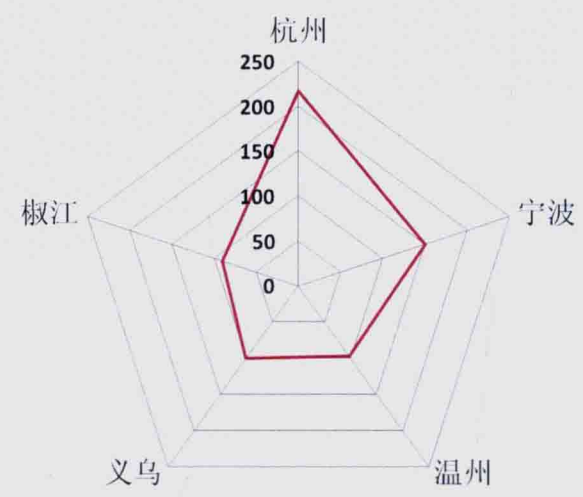
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	绿地率	建筑密度	建筑高度（m）	停车泊位（个）
C1-0334	G2	防护绿地	3093	--	--	--	--	--
C1-0335	R2	二类居住用地	107322	2.00	40%	30%	60	1789
C1-0336	G2	防护绿地	5386	--	--	--	--	--
C1-0337	G1	公共绿地	3194	--	--	--	--	--
C1-0338	G2	防护绿地	4925	--	--	--	--	--
C1-0339	E1	水域	6463	--	--	--	--	--
C1-0340	G1	公共绿地	12723	--	--	--	--	--
C1-0341	U42	粪便垃圾处理用地	2009	--	--	--	--	--
C1-0342	U41	雨水、污水处理用地	514	--	--	--	--	--
C1-0343	G2	防护绿地	761	--	--	--	--	--
C1-0401	S2	广场用地	4555	--	--	--	--	--
C1-0402	G1	公共绿地	1962	--	--	--	--	--
C1-0403	E1	水域	4349	--	--	--	--	--
C1-0404	G1	公共绿地	46103	--	--	--	--	--
C1-0405	G2	防护绿地	1700	--	--	--	--	--
C1-0406	C25	旅馆业用地	40923	1.60	30%	40%	60	14（大车） 358（小车）
C1-0407	G2	防护绿地	5587	--	--	--	--	--
C1-0408	R2	二类居住用地	95016	2.00	40%	30%	80	1584
C1-0409	E1	水域	4443	--	--	--	--	--
C1-0410	G1	公共绿地	2278	--	--	--	--	--
C1-0411	G1	公共绿地	2163	--	--	--	--	--
C1-0412	G2	防护绿地	4611	--	--	--	--	--
C1-0413	R2	二类居住用地	38120	2.00	40%	30%	80	636
C1-0414	G1	公共绿地	660	--	--	--	--	--
C1-0415	E1	水域	728	--	--	--	--	--
C1-0416	G1	公共绿地	34908	--	--	--	--	--
C1-0417	E1	水域	912	--	--	--	--	--
C1-0418	G1	公共绿地	17089	--	--	--	--	--

仙居新区一期项目控制性详细规划

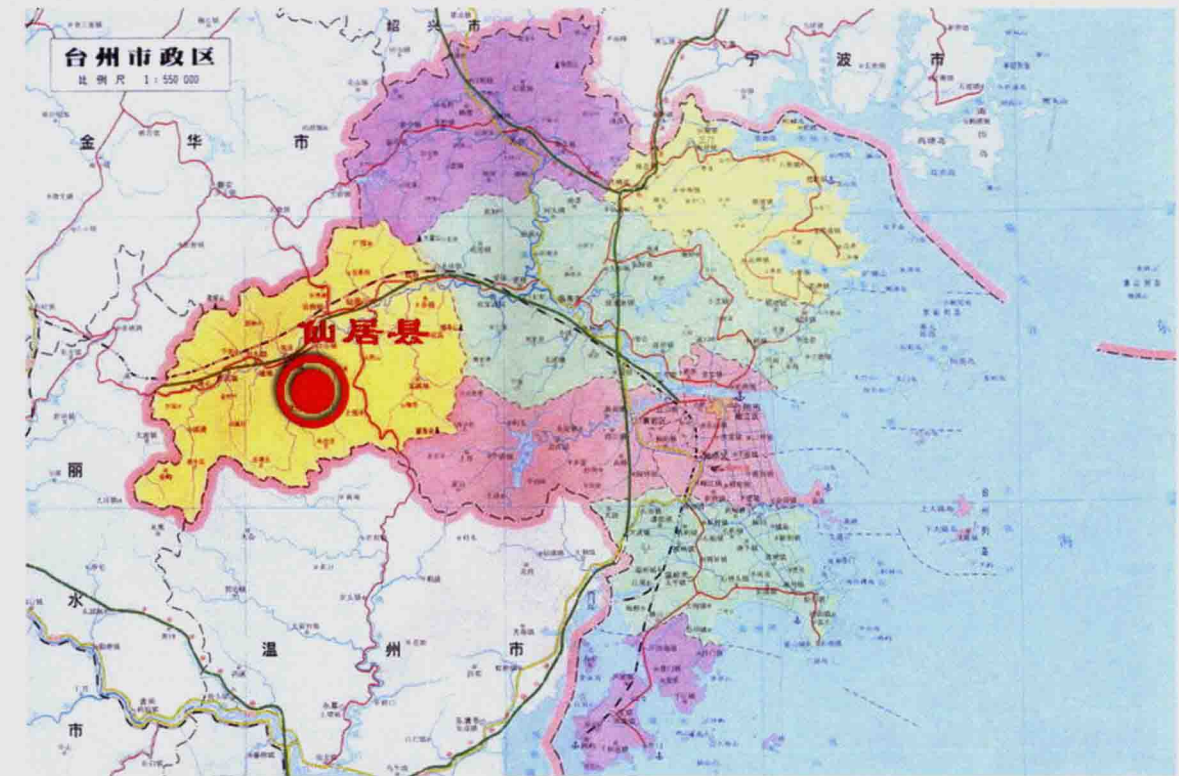
■ 法定图件



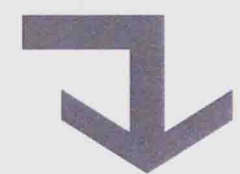
仙居在长三角的区位



仙居到周边区域的交通距离

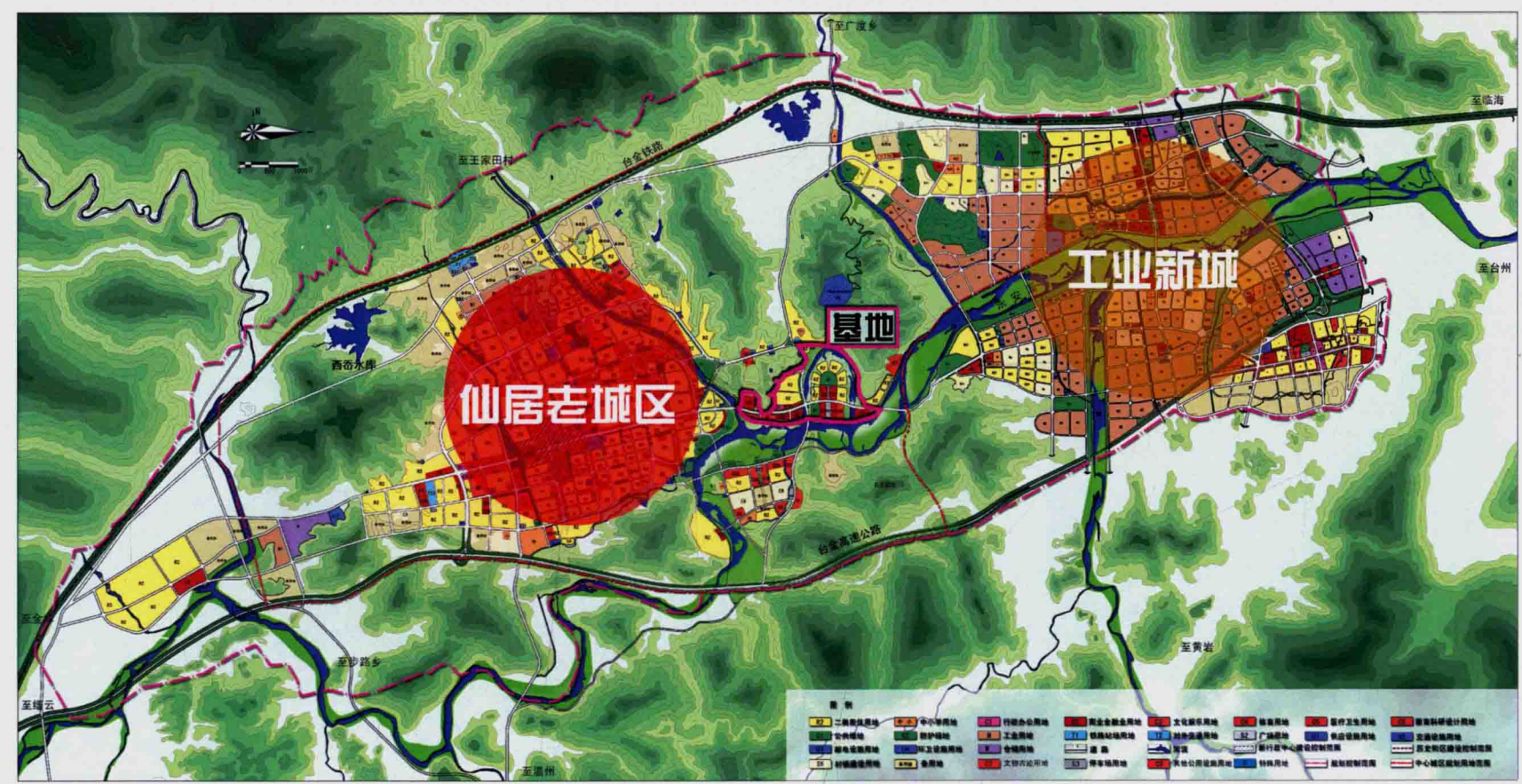


仙居在台州市域的区位



仙居县城城市总体规划(2006~2020)
THE COMPREHENSIVE PLANNING OF XIANJU CITY

远景发展框架图



基地在仙居主城区的区位

仙居县人民政府

