

4.3 用地布局优化

4.3.4 建设用地布局

■ 建设用地总量

- 规划期间，以麻寮自然村为中心，引导东坞、源口村高速铁路周边农居点向现存安置区聚集，完善相关配套用地，增加产业用地，促进规划区产业发展，为村庄发展提供保障，规划期末，建设用地总规模由**36.5359公顷调整至34.4811公顷，减少2.0548公顷。**

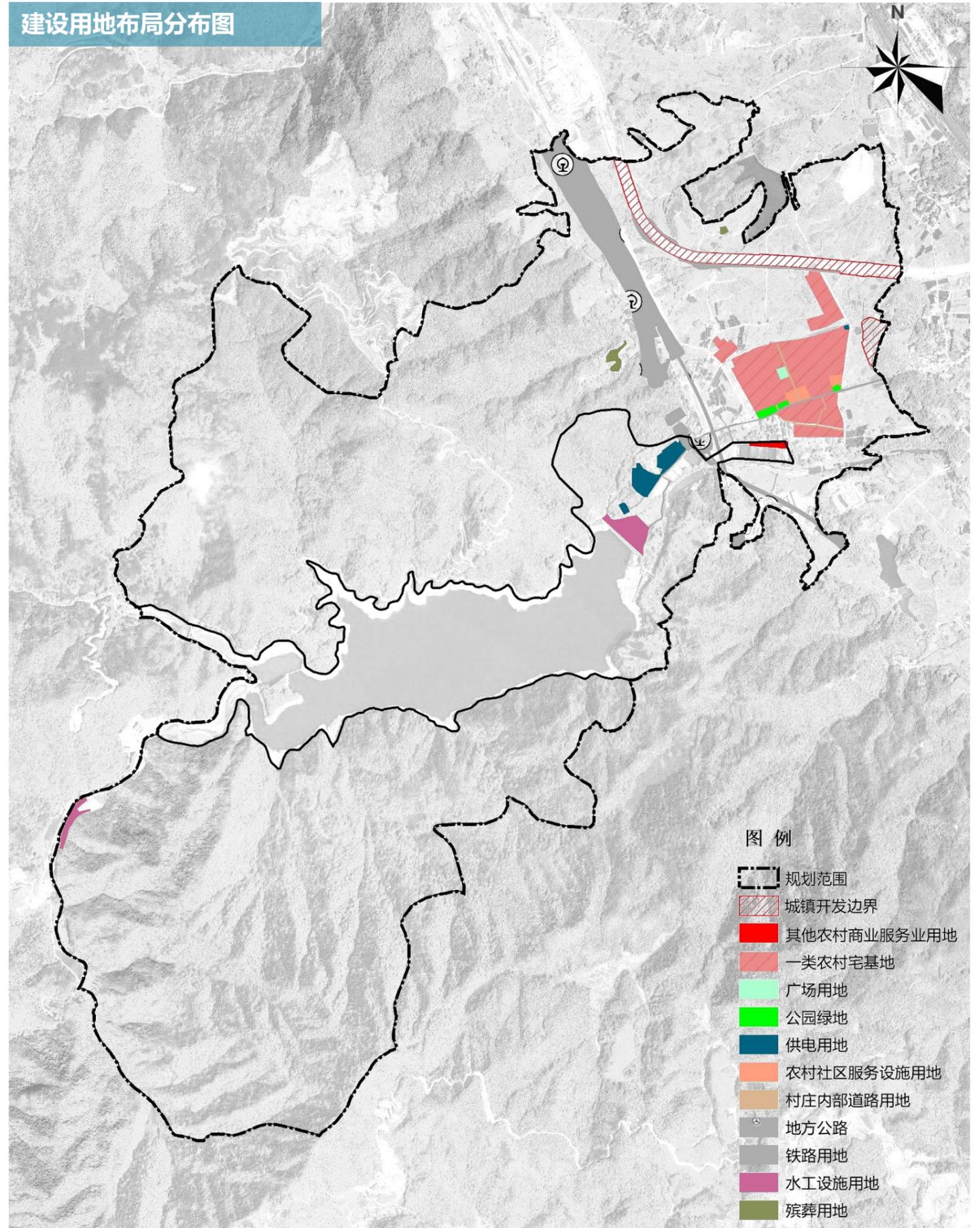
■ 流量空间测算

- **产生流量指标**:至目标年，通过复垦产出建设用地流量指标**4.5663公顷**，主要来源为宅基地复垦。
- **流量指标使用**:至目标年，新增建设用地使用流量指标**2.5115公顷**，主要用于村民搬迁安置、开敞空间建设。
- **流量指标节余**: **流量指标结余2.0548公顷。**

表4.4 建设用地面积变化表

单位：公顷、%

类别名称	现状基期年		规划目标年	
	面积	占比	面积	占比
村庄建设用地	18.1710	49.73%	16.1162	46.74%
区域基础设施	17.9178	49.04%	17.9178	51.96%
特殊用地	0.4471	1.22%	0.4471	1.30%
总计	36.5359	100.00%	34.4811	100.00%



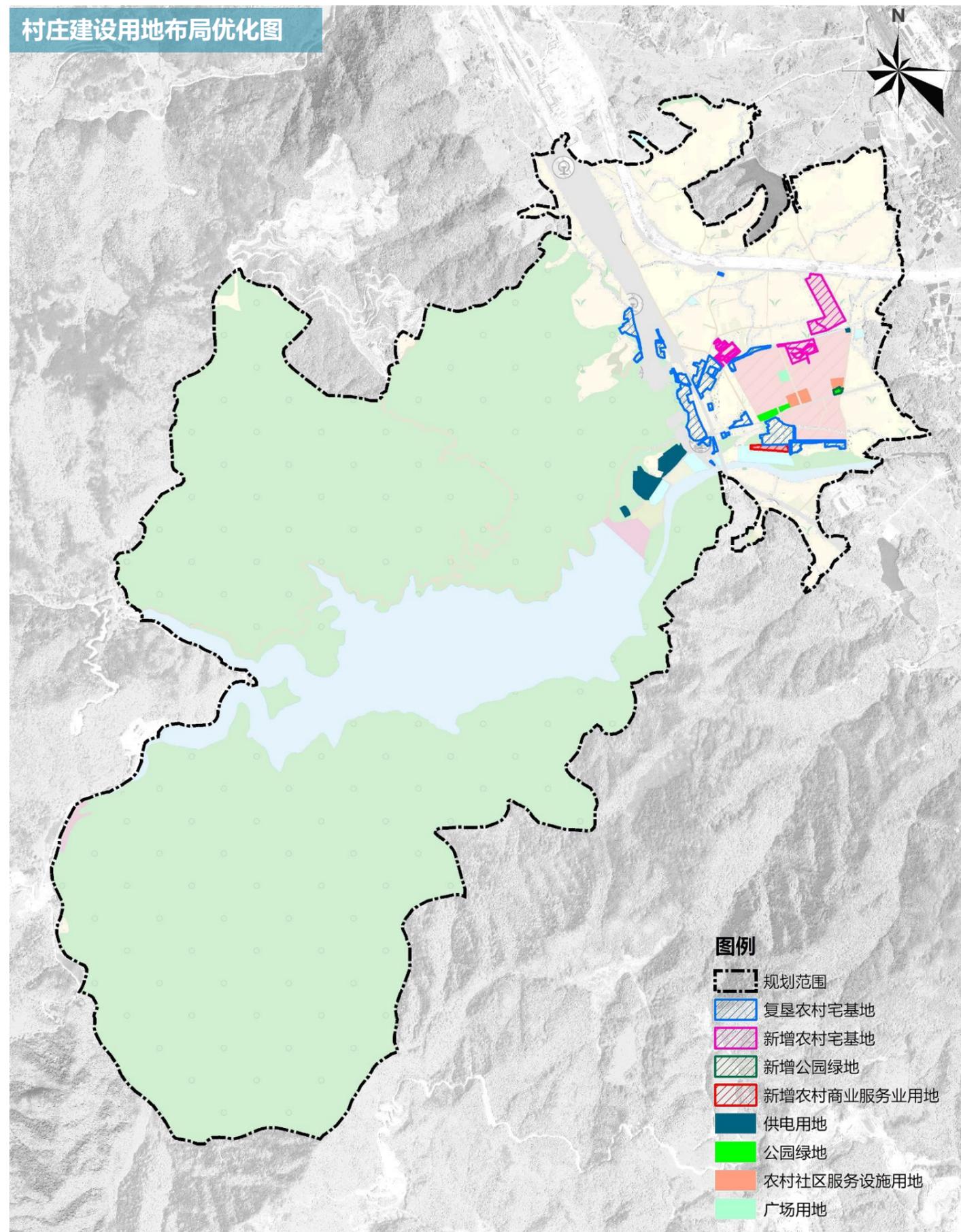
4.3 用地布局优化

4.3.4 建设用地布局

◆ 村庄建设用地规划

村庄建设用地由**18.1710公顷**调整至**16.1162公顷**，**减少2.0548公顷**。

- **农村宅基地**：规划区**现状农村宅基地14.9886公顷**，衢宁铁路与衢丽铁路周边旧村拆迁复垦面积为**1.7974公顷**，麻寮南部旧村庄拆迁复垦，面积为**2.5981公顷**；拆迁旧村进行安置，安置区新增宅基地面积**2.4528公顷**；将**0.2999公顷**闲置宅基地盘活利用为农村商业服务业用地。至目标年规划农村宅基地**12.7453公顷**，**减少2.2433公顷**。
- **城镇村道路用地**：规划区现状城镇村道路用地面积为**0.5528公顷**，旧村拆迁复垦项目中涉及复垦城镇村道路用地**0.1708公顷**，至规划期末，城镇村道路用地**0.3820公顷**。
- **农村社区服务设施用地**：规划区期间保持农村社区服务设施用地**0.5477公顷**不变，均位于麻寮现状安置区南部，包括村委会、篮球场、综合礼堂等。
- **农村商业服务业用地**：规划区通过闲置宅基地盘活新增农村商业服务业用地**0.2999公顷**，推助东坞村滨水田园共富项目。
- **公用设施用地**：规划区期间保持供电用地**1.6598公顷**不变。
- **公园绿地**：规划区现状公园绿地面积为**0.2781公顷**，规划在入村道路交叉口处设置一处公园绿地，作为村入口形象展示窗口，面积为0.0595公顷，至规划期末，公园绿地**0.3376公顷**。
- **广场用地**：规划期间保持**广场用地0.1440公顷**不变。



4.3 用地布局优化

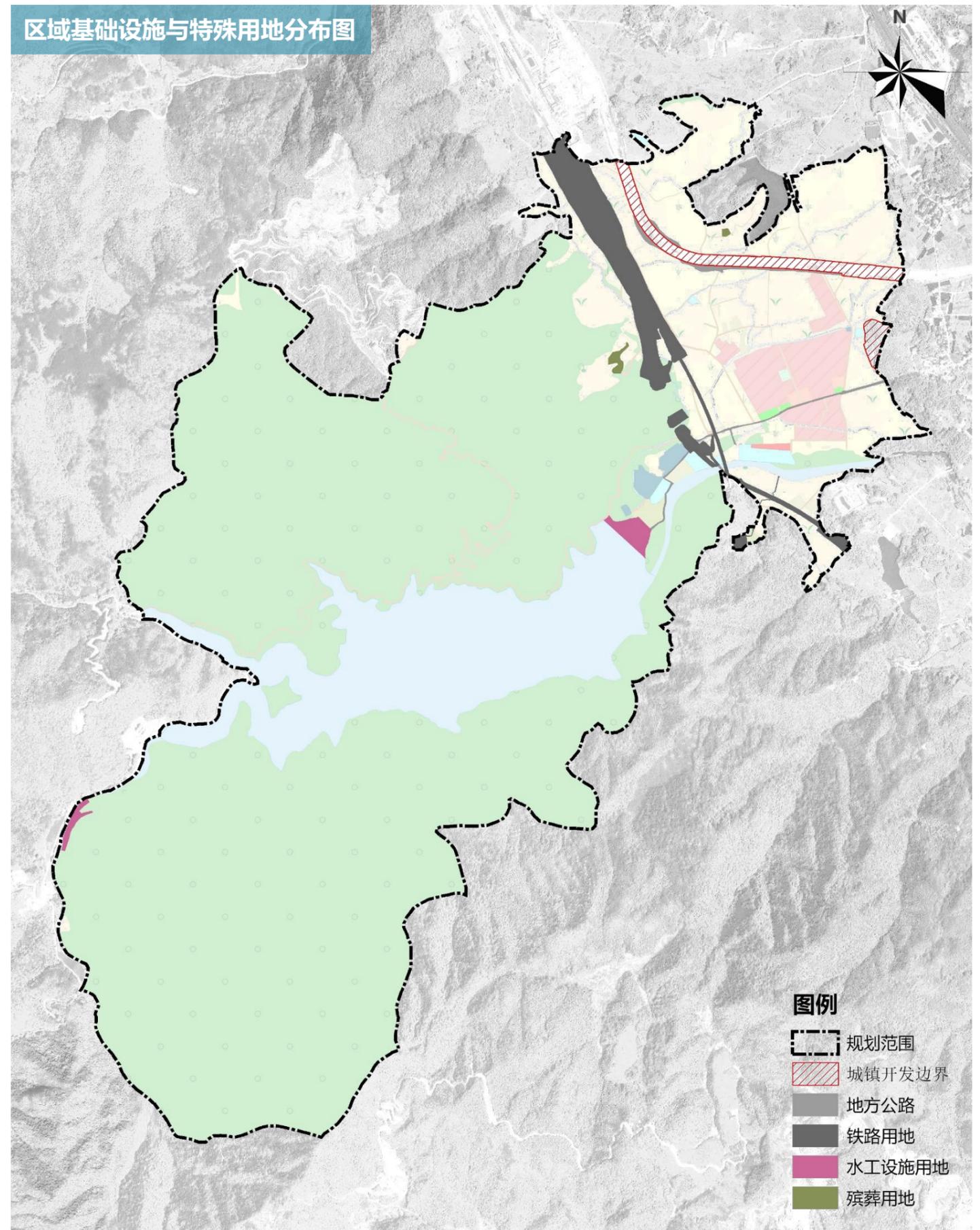
4.3.4 建设用地布局

■ 区域基础设施用地

- 铁路用地：规划区期间保持铁路用地**14.1013公顷不变**。
- 公路用地：规划区期间保持公路用地**2.0509公顷不变**。
- 水工设施用地：规划期间保持**水工设施用地1.7656公顷不变**。

■ 特殊用地

- 殡葬用地：规划区期间保持殡葬用地**0.4471公顷不变**。



5 居民点布局规划

5.1 村庄建设布局

5.2 公共服务设施规划

5.3 交通设施规划

5.4 市政基础设施规划

5.5 安全与防灾规划

5.1 村庄建设布局

5.1.1 东坞村居民点规划 (共涉及拆迁约80户280人)

① 东坞村新建安置区经济技术指标

1	规划总用地面积 (m ²)	14921		
2	总建筑面积 (m ²)	15555		
3	规划总套数 (户)	61	小户型85m ²	61
4	建筑密度 (%)	34.7%		
5	容积率	1.04		
6	人均建设用地 (m ²)	69.8		

② 东坞村新建安置区

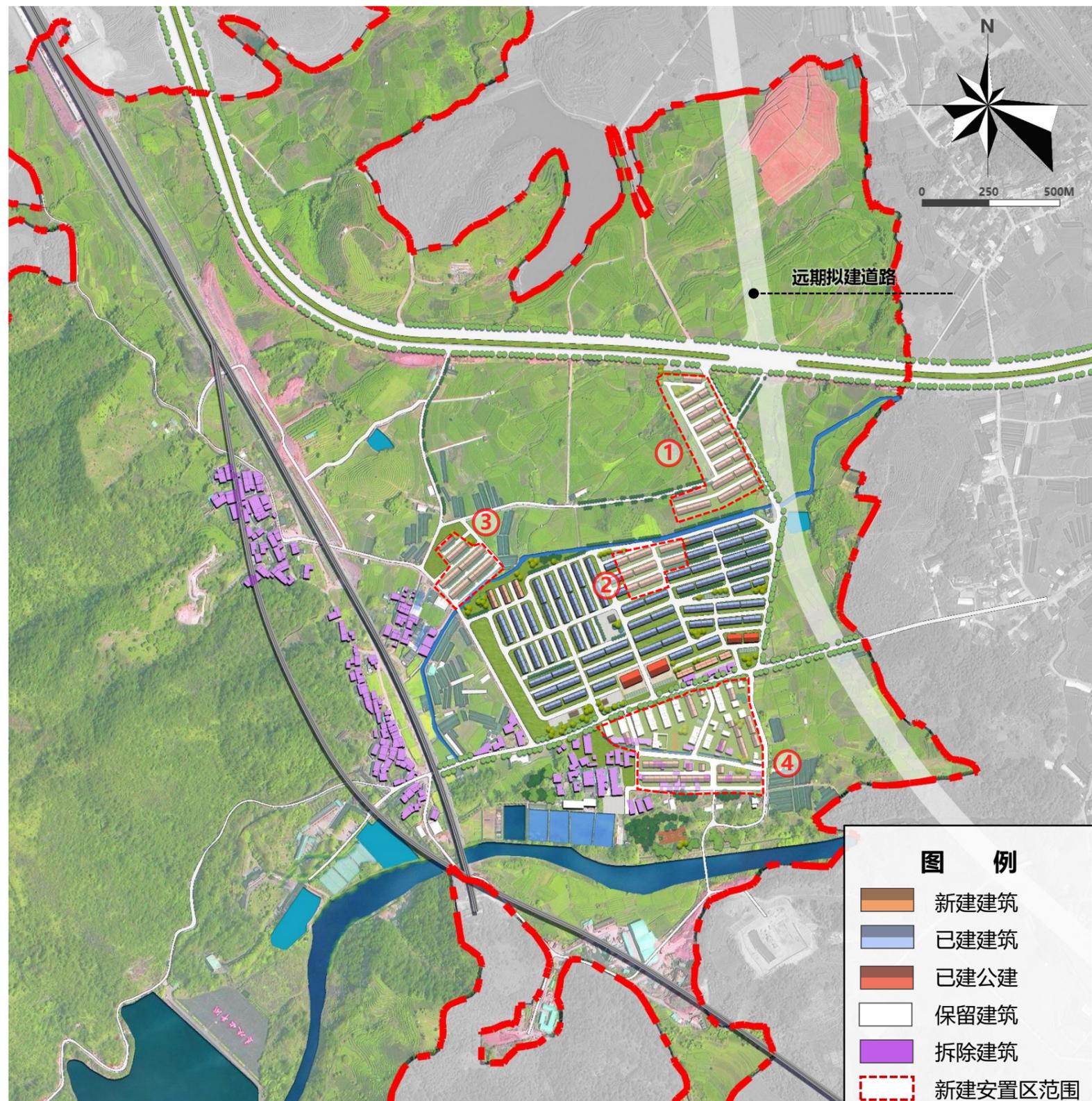
1	规划总用地面积 (m ²)	6833		
2	规划总套数 (户)	25	小户型85m ²	25

③ 东坞村新建安置区

1	规划总用地面积 (m ²)	5225		
2	规划总套数 (户)	21	小户型85m ²	21

④ 东坞村居民点盘活经济技术指标

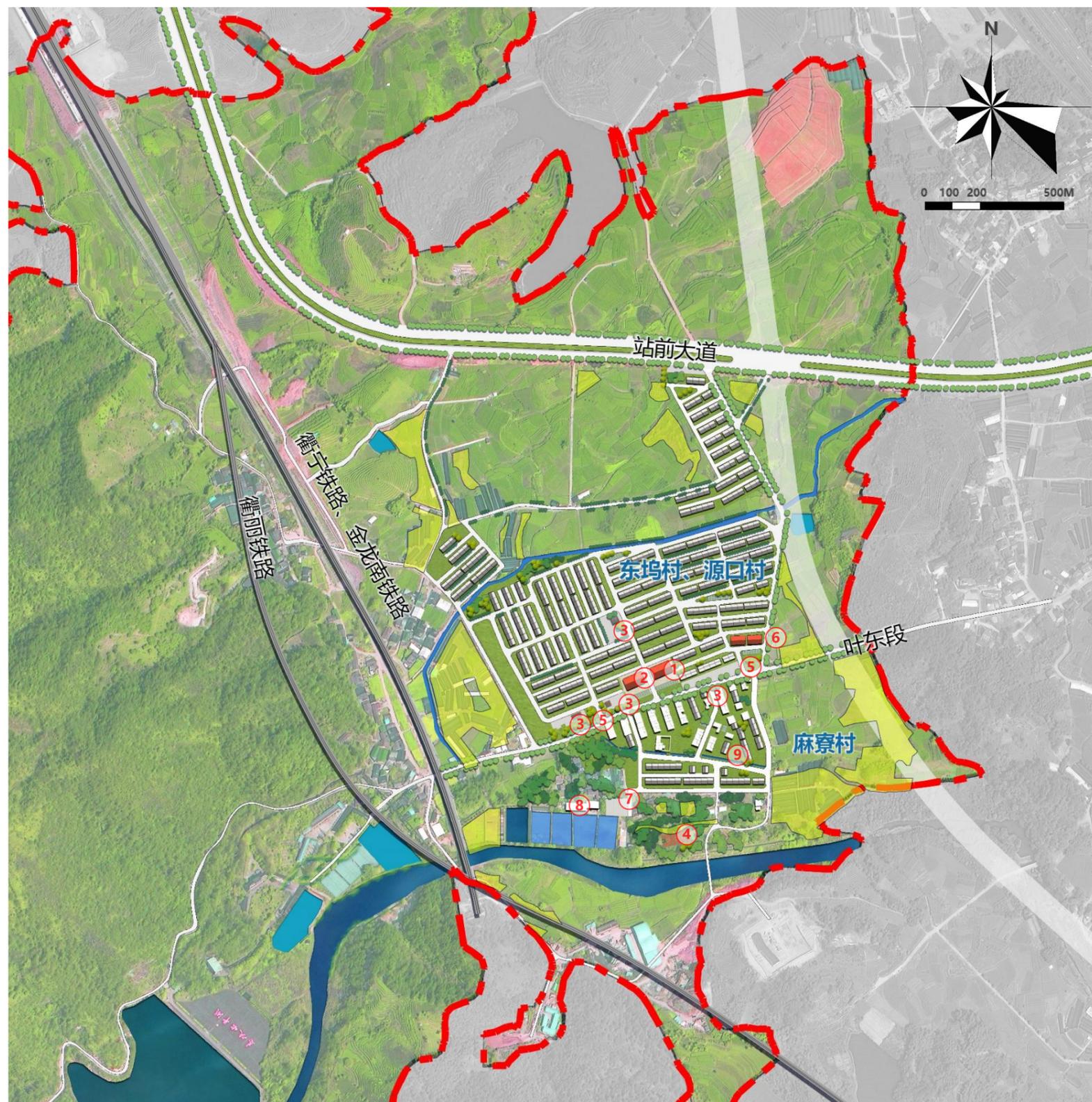
1	规划总用地面积 (m ²)	25723		
2	总建筑面积 (m ²)	26200		
3	规划总套数 (户)	51	大户型115m ²	10
			中户型95m ²	3
			小户型85m ²	38
4	保留建筑 (栋)	40		
5	建筑密度 (%)	32.9%		
6	容积率	1.01		



5.1 村庄建设布局

5.1.2 村庄建设建（构）筑物节点说明

- ① 东坞、源口综合大楼 (含东坞、源口村委、文化礼堂、居家养老服务中心、综合治理中心、卫生室等)
- ② 新建综合楼 (配置托儿所、农村电商中心、便民超市、快递服务站等)
- ③ 广场
- ④ 运动场
- ⑤ 小公园
- ⑥ 游客接待中心 (民宿)
- ⑦ 公共停车场
- ⑧ 东坞滨水田园项目
- ⑨ 麻寮老村宅基地盘活项目

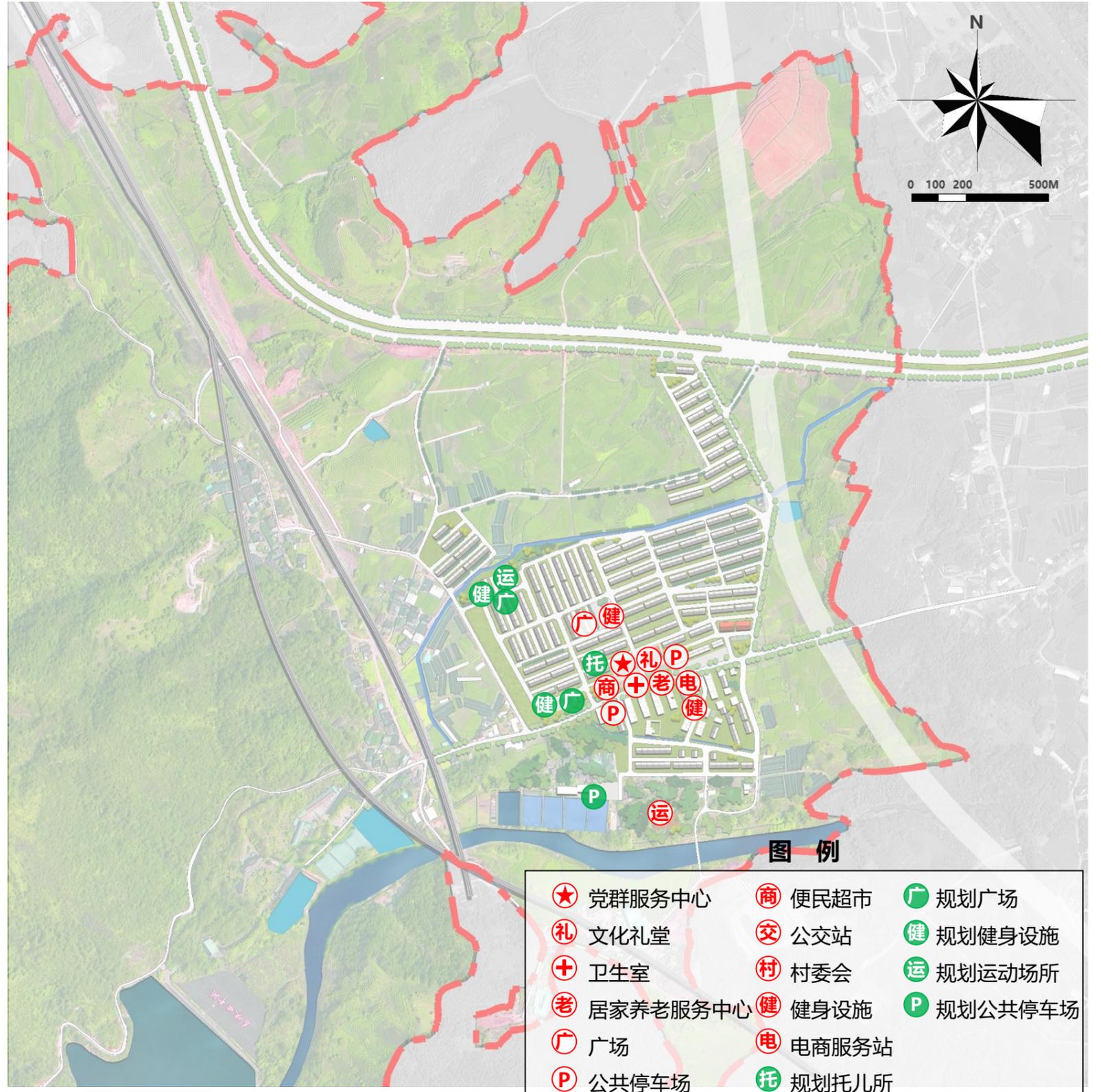


5.2 公共服务设施规划

按照推进城乡基本公共服务均等化的要求，遵循节约用地的原则，合理配置各类村庄公共服务设施。

现状公共服务设施**基本满足村民需求**，保留现状居家养老服务中心、卫生室、文化礼堂等设施的基础上，落实**公共管理大楼新建项目**，新建1处体育运动场地，新建2处广场，新建1处公共停车场，配置托儿所，提升便民超市、完善餐饮、快递服务等商业功能。

类别	设施名称	数量	建设类型	面积	备注
行政管理及综合服务	党群服务中心（村委会、便民服务中心）	1	保留	—	新增麻寮村委功能
	居家养老服务中心	1	保留	—	与党群服务中心合设
	综合治理中心	1	保留	—	与党群服务中心合设
公共教育	托儿所	1	新建	—	与党群服务中心合设
医疗卫生	卫生室	1	保留	—	与党群服务中心合设
文化体育	文化礼堂	1	保留	—	与党群服务中心合设
	全民健身设施	4	保留/新增	—	保留2处，新建2处与广场合设
	运动场	2	保留/新增	新增400平方米	保留1处，新建1处
	广场	3	保留/新增	新增2200平方米	保留1处，新建2处
公共交通	公交车站	1	保留	—	
	公共停车场	3	保留/新增	新增840平方米，33个车位	保留2处，新增1处
农村社区服务	便民超市	2	保留	—	
	快递服务站	1	保留	—	与党群服务中心合设
	农村电商服务站	1	新增	—	与党群服务中心合设



5.3 交通设施规划

□ 对外交通

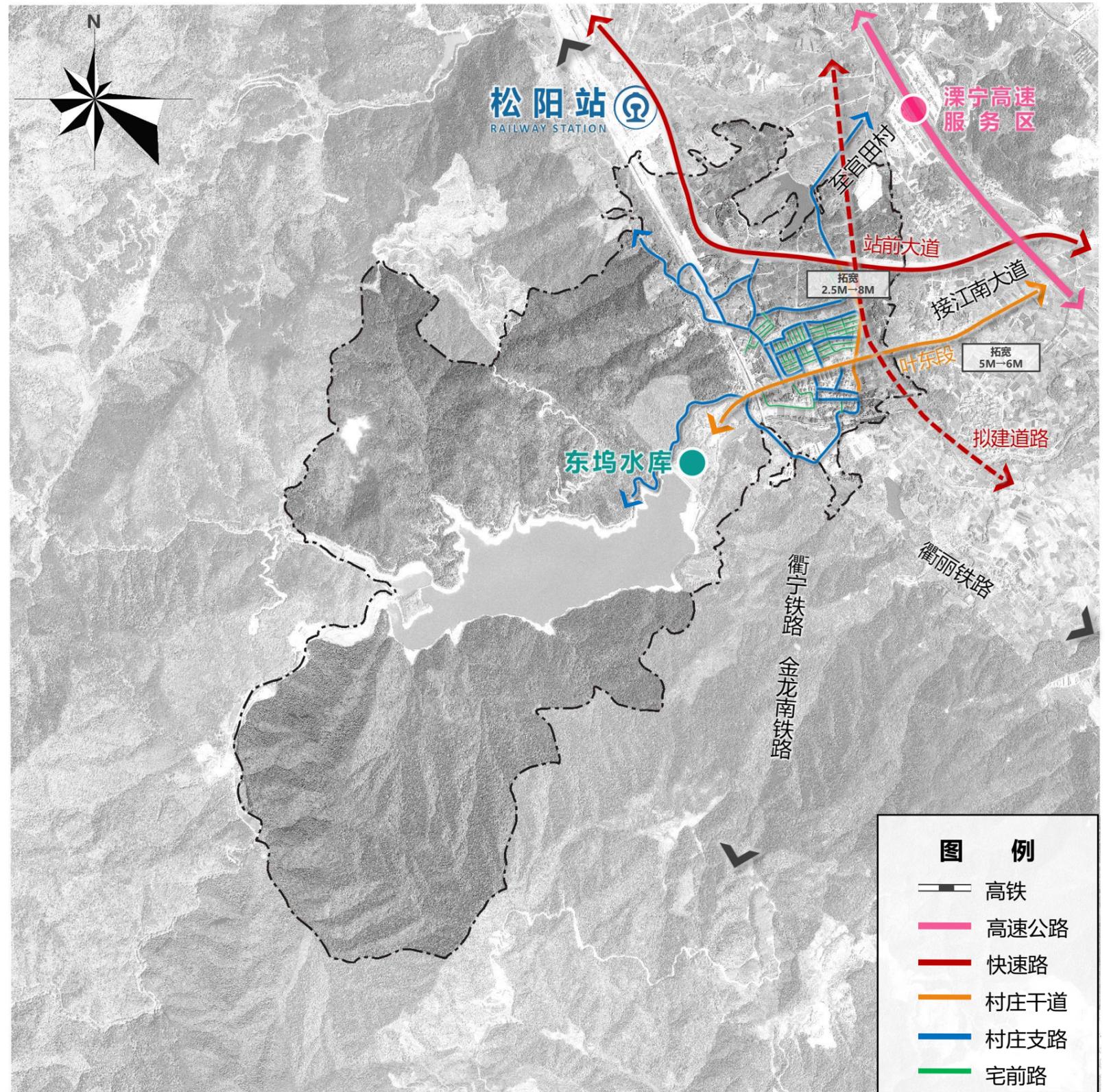
落实重大对外交通设施。其中规划落实衢丽铁路、衢宁铁路、金龙南铁路、站前大道。**对连接江南大道的叶东段、连接站前大道与叶东段的道路进行拓宽与改造。**

□ 内部交通

强化内部快达慢享，构建“一横一纵”主干路网。在原有的村庄道路网骨架基础上优化调整，形成环式与尽端式相结合的路网体系。通过疏通现状道路，优化宅前路，整体形成分级明确、通达便捷的道路系统。

□ 道路退让

公路两侧建筑控制区：退衢丽铁路、衢宁铁路、金龙南铁路不少于50米，站前大道及拟建道路不少于10米，叶东段不少于5米，村庄主要道路不少于3米。



5.3 交通设施规划

□ 对外道路

共计2条，一条为叶东段，道路宽度**拓宽至6m**；另外一条为连接叶东段与站前大道道路，道路宽度**拓宽至8m**。

□ 内部道路

在原有的村庄道路网骨架基础上优化调整，形成环式与尽端式相结合的路网体系。通过疏通现状道路，优化宅前路，整体形成分级明确、通达便捷的道路系统。规划村庄内部道路分为干路、支路和宅前路三级。

干路：为村庄内部通村、满足双向通车，路面宽度8米。

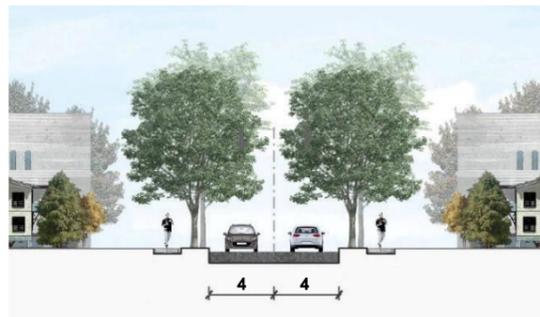
支路：承担衔接干路和宅前路的功能，至少满足单向通车和错车，道路宽度5-6米。

宅前路：主要为新建居民点的房前屋后道路，宽度为5米。

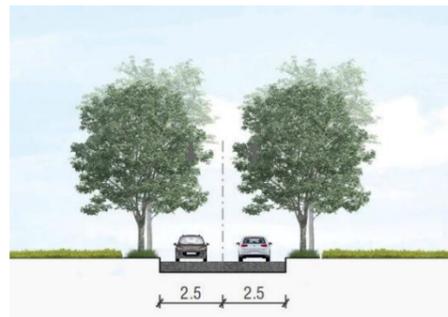
□ 交通场站

公交站场：规划保留现状公交站点，为村庄提供日常出行、学生上学的接送站点。

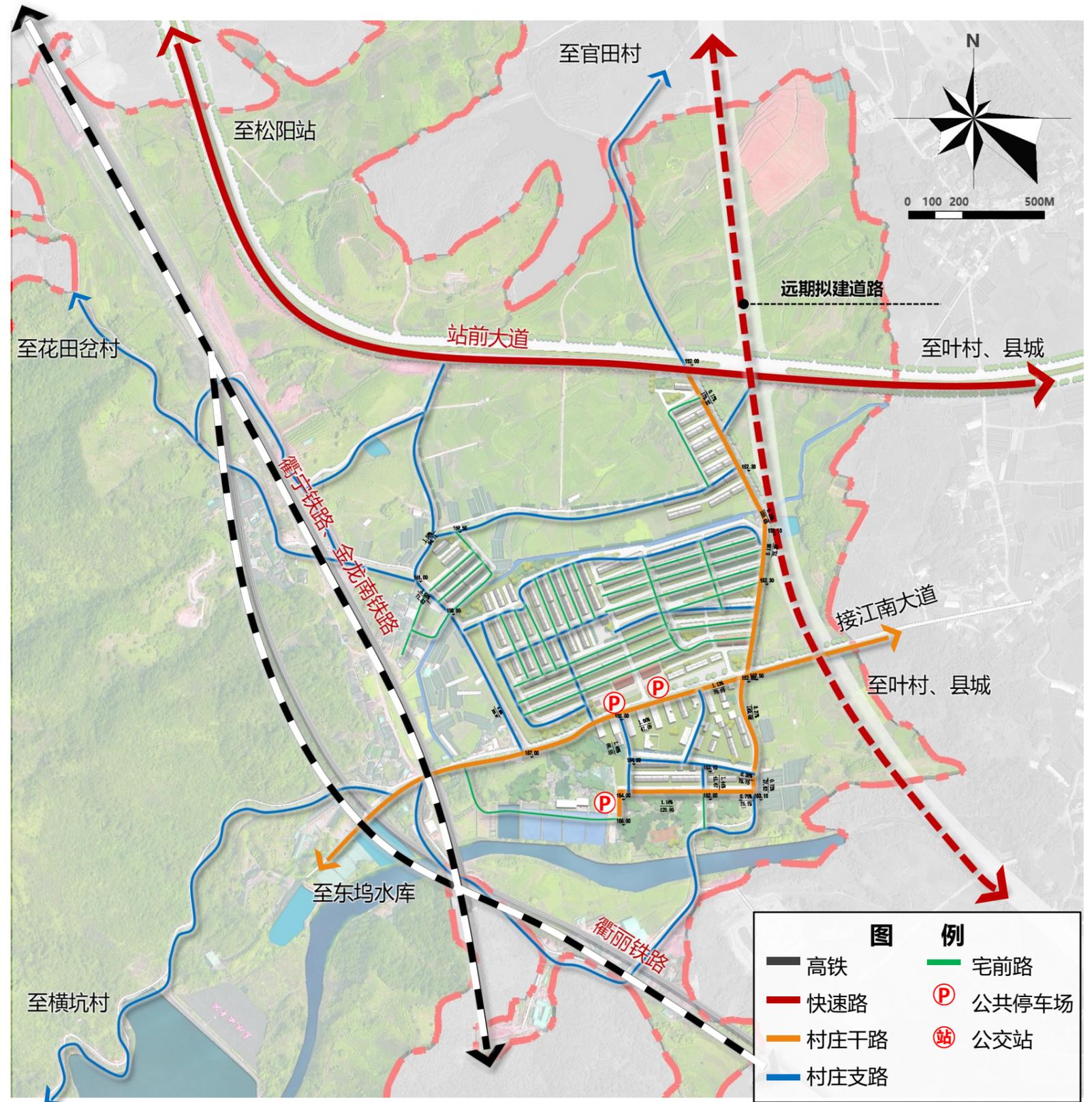
公共停车场：规划布置**3处公共停车场**，共计新增约**60个车位**，**5个充电桩**，一处与综合服务大楼结合布置，一处与新建公共管理大楼设置，共同服务于村民日常停车和旅游人口停车使用。同时采用**地面停车方式**，充分利用**路侧、宅边空间**布置生态停车场，保证户均不小于1个停车位，同时兼顾生态景观效果。



8米宽村庄干道断面图



5米宽村庄支路道断面图



5.4 市政基础设施规划

5.4.1 给水工程规划

□ 用水量预测

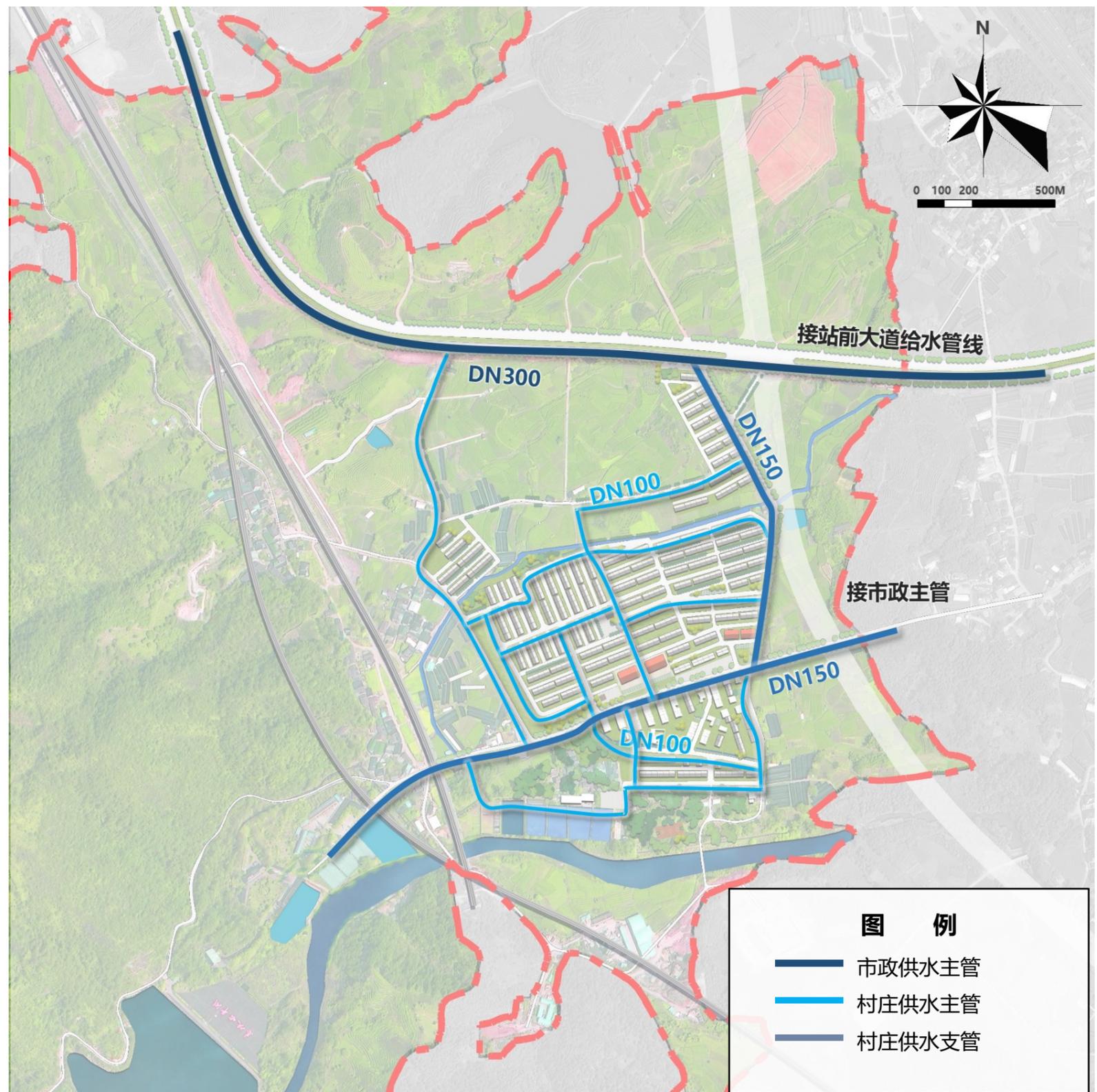
根据《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》中规定，村庄人均综合用水量指标为**80~160升/人·日**，本次规划计算取120升/人·日，2035年东坞村常住人口1312人，规划预测东坞村总供水规模为**157立方米/日**。

□ 给水水源

现状村庄供水已完成一体化改造，由县城水厂松古平原一体化市政常压供水，水厂设计规模10万 m³/d，规划维持现状。

□ 管网规划

规划村庄自来水管网接入站前大道DN300市政主管，村庄内部规划新建供水主干管管径为DN150，支管管径DN100，每户由给水支管入户，管径为DN50，一户一表，抄表不进户。



5.4 市政基础设施规划

5.4.2 排水工程规划

□ 排水体制

规划采用雨污水分流的排水体制，污水经过处理达标后排放。

□ 污水量

根据《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》中规定，污水量产污系数采用80%；测算东坞村污水总排放量约**126t/d**。

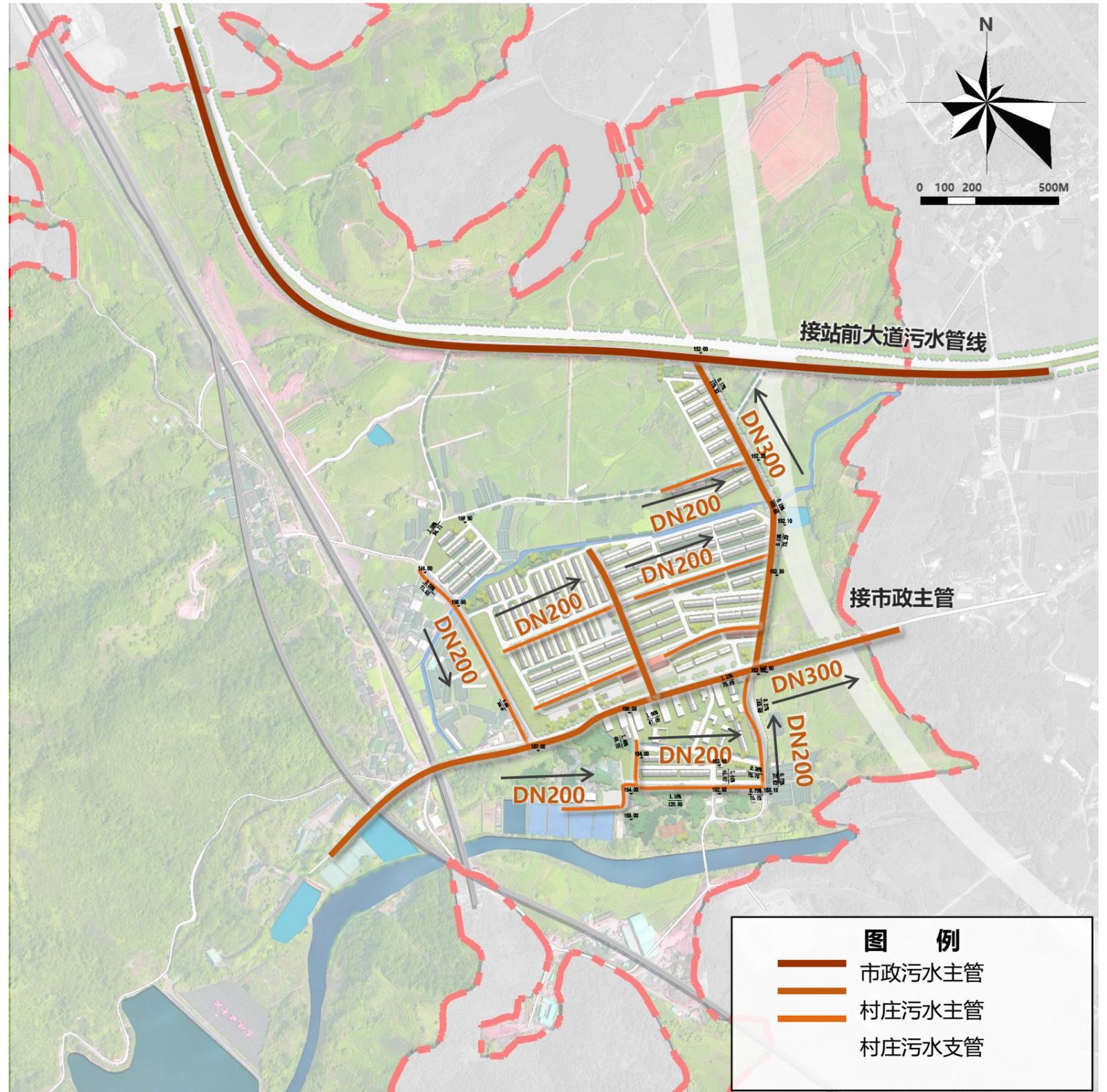
□ 污水管网规划

远期规划经站前大道连入市政污水管网；新建安置区同步埋设污水管道，规划管径**DN200-DN300**，依据地形采用**重力流**排入相应污水处理设施。

□ 雨水规划

规划采用松阳县暴雨强度公式为：
$$i = \frac{54.896 + 35.721 \lg P}{(t + 28.934)^{1.023}}$$

根据规划区现状特点，近期村庄按照就近排放原则，利用地面径流和沟渠进行排水，直接排进河道或灌溉水渠中；**远期各家各户分别安装小型雨水收集装置，将收集到的雨水用于冲厕、绿化等，提高雨水利用率。**



5.4 市政基础设施规划

5.4.3 能源工程规划

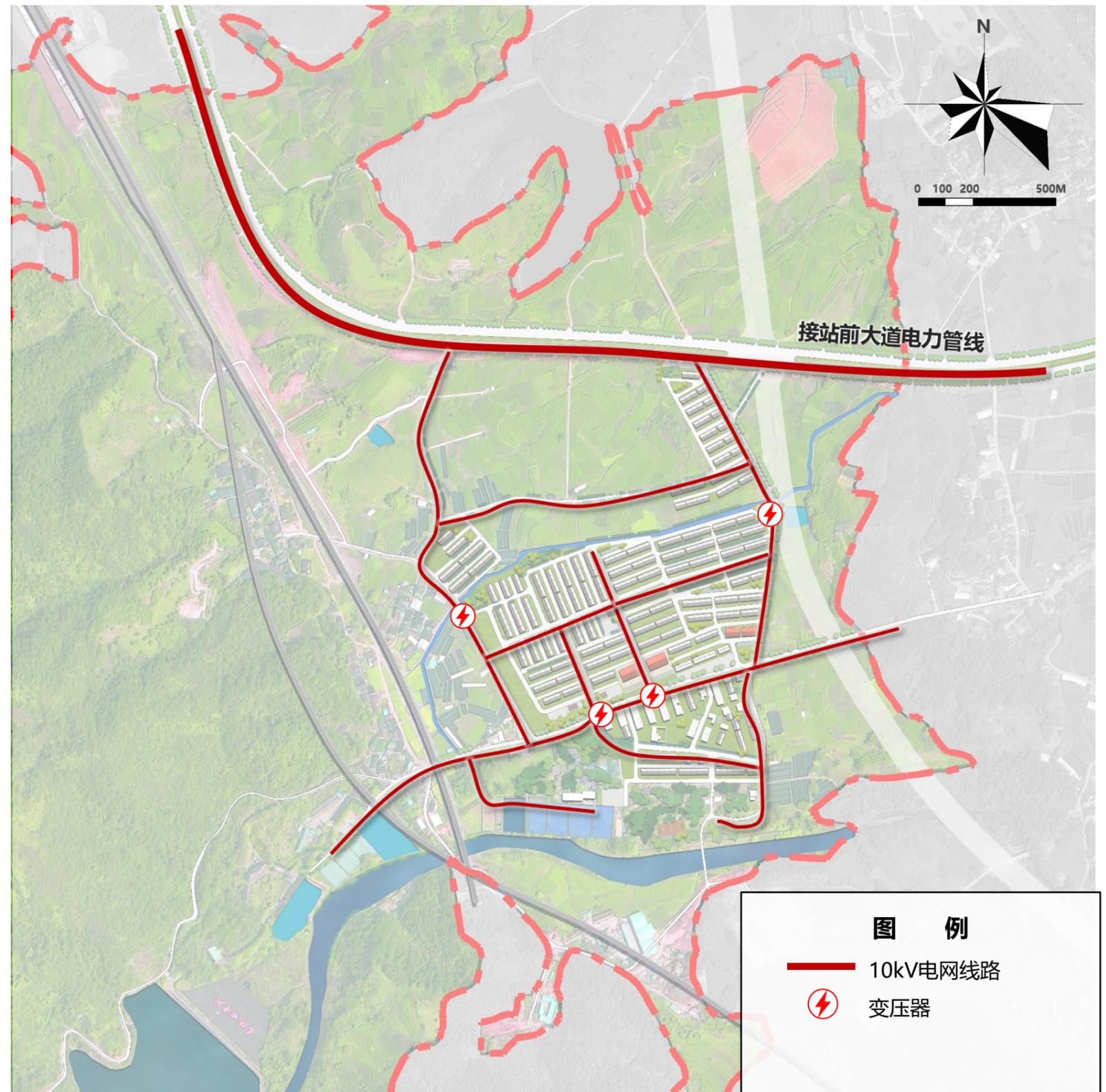
□ 电力设施规划

农村电网高、中、低压配电网主干线路的建设应满足农村经济中长期发展要求。农村公用配电变压器应按“小容量、密布点、短半径”的原则进行建设与改造，变压器的位置应靠近负荷中心，应避开行洪、蓄洪区及地势低洼地带，进出线应方便，便于施工、运行维护。

规划**保留现状变压器布局**，乡村居民点供电采用10kV线路由就近叶水110kV变电站引入；**新建乡村居民点供电采用10kV线路由就近变电器引入**，在居民点外采用架空钢芯铝绞线敷设，进入居住区后采用电缆埋地敷设。

□ 燃气设施

村域内未通天然气管线。以灌装液化石油气满足规划区燃气需求。远期由叶村**液化石油气供应站提供**。



5.4 市政基础设施规划

5.4.4 电信工程规划

□ 通讯工程

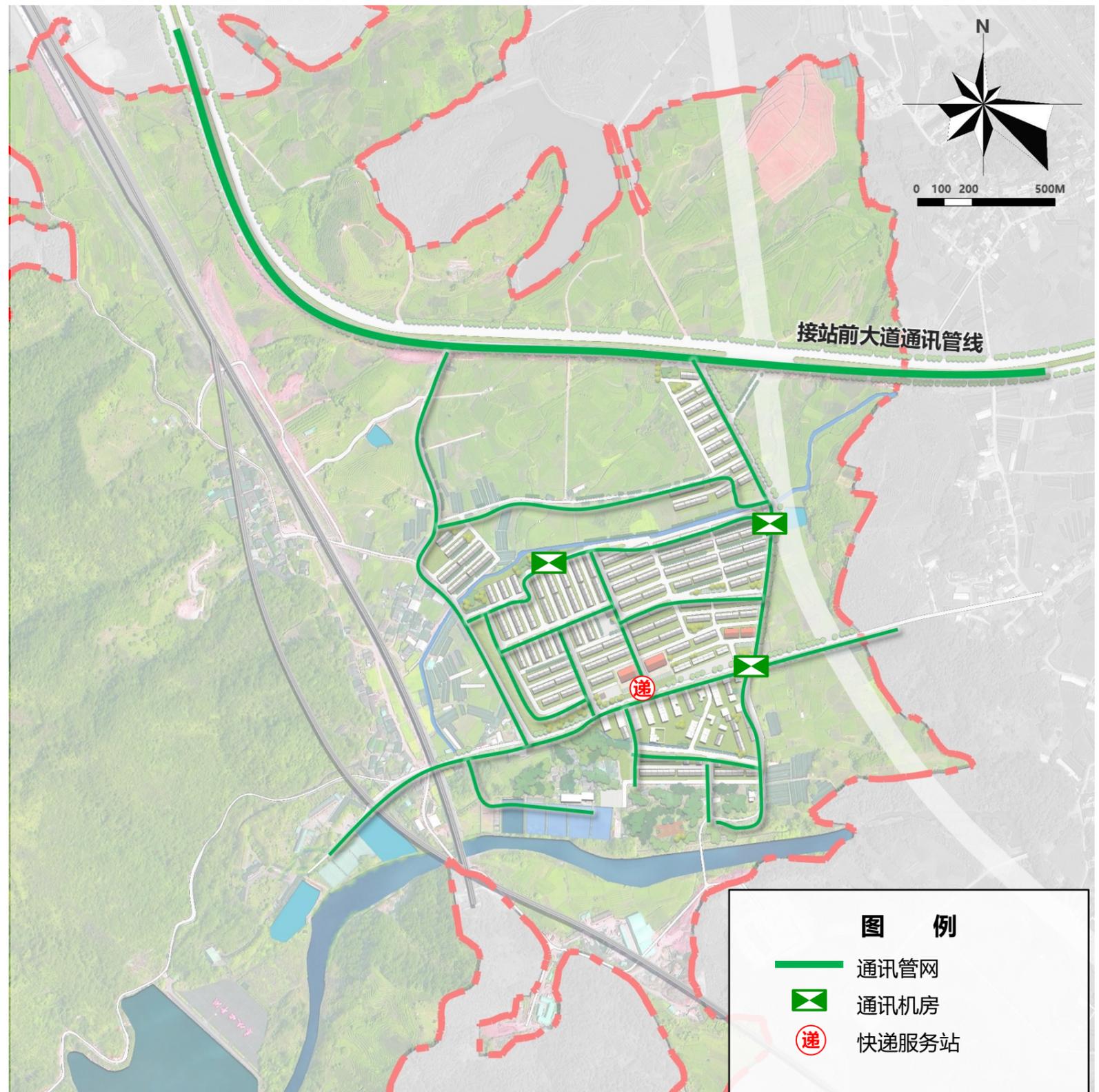
通信网络主要接入东坞村乡通讯端局，采用有线与无线多种接入方式，铜缆、光缆、微波、卫星等多种手段发展农村通信，扩大基站和网络的覆盖范围，尝试推进广电网、电信网、互联网的“三网融合”。有条件的乡村通讯电缆宜采用穿管埋地敷设。

□ 广电工程

乡村有线电视、广播网络全面覆盖，户户通有线电视。有线电视、广播管线应与电话、网络同路敷设。

□ 快递收发站

保留东坞村现状快递收发点，提高快递包裹派送效率。



5.4 市政基础设施规划

5.4.5 环卫工程规划

□ 垃圾产生量

按照农村人均垃圾产生量1kg/人·天，预测村庄垃圾产生总量约**1.3t/d**。

□ 垃圾收集

规划每户配备一个垃圾桶，农户自行将生活垃圾分类；

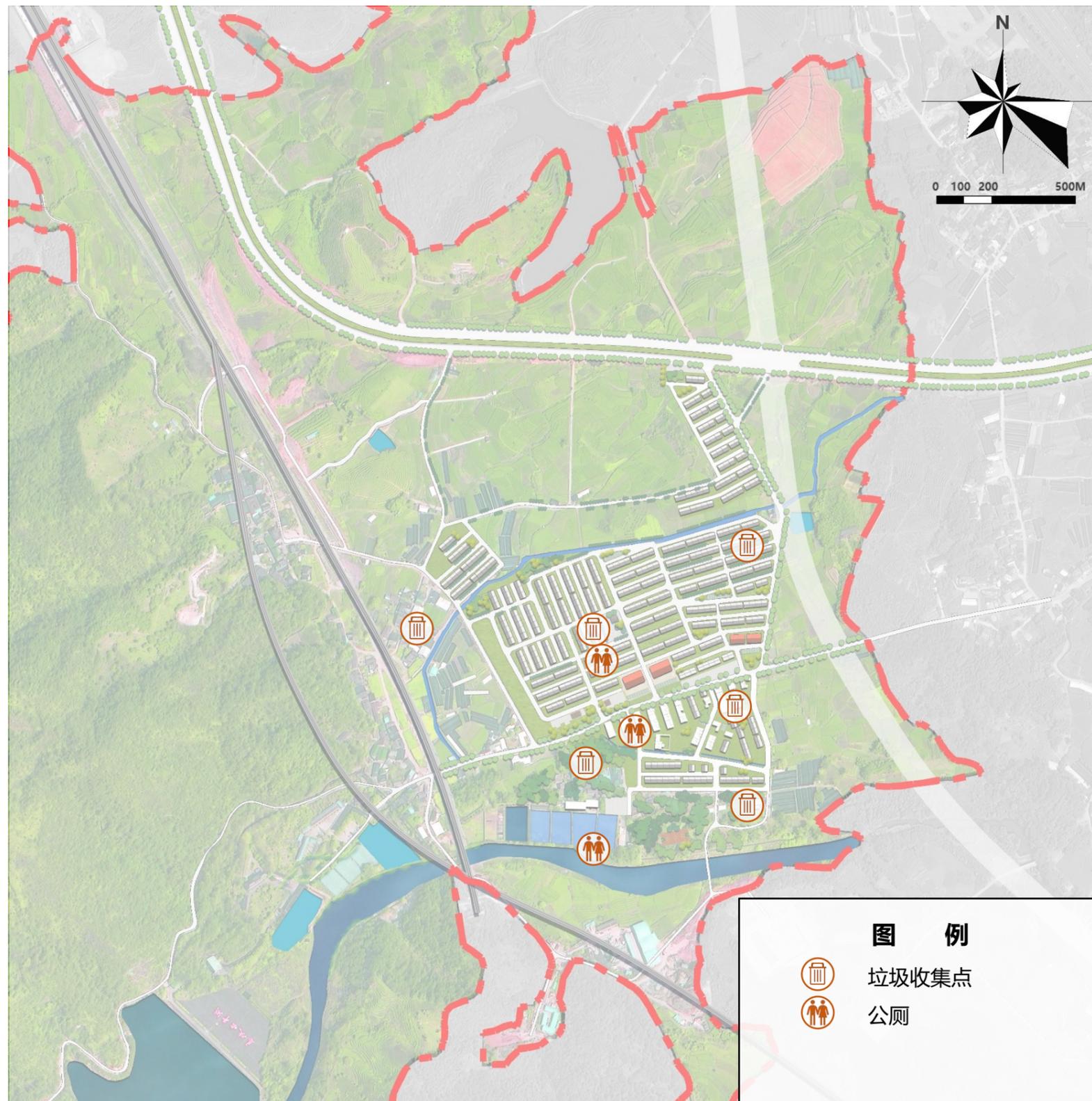
保留现状已建垃圾收集点；规划在新建居民点**新增2处垃圾收集点**。

□ 垃圾分类

采取了“户分类、村收集、乡转运、县处理”的方式，建立适合农村实际情况的垃圾就地分类和资源化利用方式，采取源头分类、后端分拣处理模式，将农村瓜果皮、厨余垃圾、家禽粪便等易腐垃圾沤肥还田，将垃圾分类工作和农村生态产业发展结合起来，提高资源利用率。具体分类如下：可回收垃圾、有害垃圾、厨余垃圾和其他垃圾。

□ 公共厕所

保留现状东坞村公共厕所1处，在新建居民点的广场、滨水项目处**各新增1处无障碍公厕**。



5.5 安全与防灾规划

□ 消防安全

规划在综合大楼设置**微型消防站**，为村庄**购置消防灭火设备**，应包括灭火器、水枪、水带、破拆工具等消防装备，处理村庄初起火灾火情；宜在村级综合服务中心、文化广场、村民日常活动区域等公共区域设置**普及消防安全常识**的固定消防宣传栏；易燃易爆区域应设置**消防安全警示标志**。**火源和气源的使用管理**应符合农村建筑防火的有关规定。新建和改造房屋建筑时应对某些传统材料和木材进行耐火处理，采用先进、安全的生活用火方式；堆量较大的可燃物存放也必须符合防火规定，并与主要建筑物保持一定的安全距离。

□ 抗震防治

- **抗震标准**：根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016修改版），村庄所在地区的抗震设防烈度为6度，生命线工程等特别重要的建筑物和构筑物，按提高一度（7度）的抗震要求设防。
- **生命线系统规划**：规划以叶村乡作为应急救援指挥中心，东坞村党群服务中心作为应急救援指挥所。以叶村乡卫生院作为医疗救护中心，东坞村卫生室作为医疗救护所。主要村庄道路为应急疏散通道，主要疏散方向为村庄广场、运动场、停车场等。
- **紧急避难疏散场地规划**：村庄避震疏散采取以“临震避难为主，震前疏散为辅”的原则进行，规划设置6处避难疏散场所。

□ 防洪排涝

- **防洪标准**：按照国家《防洪标准》GB50201—14的有关规定，村庄防洪设计标准为20年一遇。
- **防洪排涝工程规划**：结合村庄道路灌溉沟渠形成东坞村整体排洪排涝体系。

