

目 录

01	规划总则	1
02	功能定位和规划结构	3
04	用地规划	5
05	公共服务设施规划	6
06	绿地和公共开放空间规划	8
07	道路交通过划	10
08	市政工程规划	13
09	防灾规划	16

01 规划总则

1.1 规划目的

为贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》，进一步深化完善上位规划所确立的发展目标和提出的发展要求，为明确本控制单元的未来发展方向及策略，合理利用土地，创造良好的城市环境，控制和引导区域内的各项建设有序开展，并更好地协调各专业、各部门的需求和规划管理的要求，特编制本控制性详细规划，为下一步规划实施提供法定依据。

1.2 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）
- 2、《城市规划编制办法》（2006）
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 4、《浙江省城乡规划条例》（2010）
- 5、《宁波市城乡规划管理技术规定》（2014）
- 6、《宁波市控制性详细规划技术导则》
- 7、《余姚市城乡规划管理技术规定》（2015）
- 8、《余姚市控制性详细规划管理规定》（2016）
- 8、《余姚市域总体规划》（2017-2035）
- 9、《余姚市马渚镇总体规划》（2010-2030）
- 10、《余姚市马渚镇土地利用总体规划》（2006-2020）（2014 调整完善稿）
- 11、《余姚市马渚镇河道规划报告》
- 12、《余姚市防洪排涝规划》（2016）
- 13、《余姚市环境功能区划》（2016）
- 14、《大运河浙江段遗产保护规划》
- 15、《大运河（宁波段）遗产保护规划》
- 16、其他各类专项（专业）规划
- 17、国家及省、市有关现行法规、规范及规定

1.3 规划范围

本规划区位于马渚镇区东侧，具体范围为南起规划纬四路，西至规划经二路，北接黄泥堰路，东到余姚大道防护绿地，总用地面积为 90.07 公顷。

1.4 规划期限

本次规划确定的规划期限与《余姚市马渚镇总体规划（2010-2030年）》保持一致，规划基准年为2019年。

1.5 规划成果

本规划成果包括法定文件、技术管理文件和附件三大部分。法定文件是控制性详细规划的法定内容，包括法定文本和法定图件；技术管理文件是控制性详细规划的技术控制内容，包括技术管理文本、图纸和图则；附件是对规划内容和规划过程的必要补充和说明。

1.6 法律效力

本规划经余姚市人民政府批准后生效，自公布之日起实施，本规划由余姚市马渚镇人民政府负责解释。

1.7 其他规定

技术管理文件的所有内容应遵循法定文件的规定；控制性详细规划的实施应遵守《余姚市控制性详细规划管理规定》。

02 功能定位和规划结构

2.1 功能定位

本次规划区块功能定位为：

依托运河，具有山水古镇特色的高品质城市生态社区。

2.2 控制规模

1、人口规模

规划范围内可容纳总人口约 1.0 万人。

2、用地规模

规划总用地 90.07 公顷，其中规划建设用地 83.44 公顷，占总用地 92.64%，人均城市建设用地约 83.44 平方米。

规划绿地与广场用地 14.02 公顷，占规划建设用地的 16.81%。水域面积 6.62 公顷，水面率达到 7.35%。

2.3 规划结构

规划根据用地条件和自然水系，构筑“一带一轴，一心两片”整体空间结构：

一带：沿马渚中河两岸形成运河自然文化景观带。

一轴：依托经三路形成规划区的片区空间发展轴。

一心：经三路与中河南路交汇处形成综合景观服务中心。

两片：依托河道划分形成的南北两个居住片区。

03 控制单元规划

3.1 控制原则

在市场经济环境下，为保障城市有序发展，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起来。控制单元提出总量控制、分量平衡、弹性开发的控制原则。

3.2 单元划分

结合行政界限范围、天然的地理界限如河流、城市土地利用结构、功能内在关联性、土地使用性质的同一性、主次干道围合的街坊、合理的交通分区等因素来划分控制单元。

根据上述原则，规划根据马渚中河为界限将地块划分 2 个控制单元，单元编号分别为 MZ-04-01、MZ-04-02。

3.3 控制内容

规划区总用地面积 90.07 公顷，容纳人口 1.0 万人，总建设容量为 67 万平方米。在建设过程中，每个控制单元的总建设容量不得突破。

控制单元基本内容表

序号	编号	主要用途	用地面积(公顷)	居住人口(人)	总建设容量(万平方米)	公园绿地面积(公顷)	配套设施控制要求
1	MZ04-01	居住、工业	48.21	5000	37	4.73	活动中心 1 处、幼儿园 1 处、社区卫生服务站、社区服务站、社区居委会、社区警务室、文体活动室、健身设施、居家养老服务站、再生资源回收站各 1 处，社会公共停车场 1 处、公共厕所 1 处
2	MZ04-02	居住	41.86	5000	30	4.09	活动中心 1 处、幼儿园 1 处、社区卫生服务站、社区服务站、社区居委会、社区警务室、文体活动室、健身设施、居家养老服务站、再生资源回收站各 1 处，社会公共停车场 1 处、公共厕所 1 处、110KV 变电站 1 处
合计			90.07	10000	67	8.82	

04 用地规划

4.1 居住用地

1、用地布局

规划居住用地 46.49 公顷，占规划建设用地的 55.71%。其中二类居住用地 45.29 公顷，服务设施用地 1.20 公顷。

2、幼儿园配置

结合《余姚市学前教育布局专项规划（2017—2035）》以及《余姚市马渚镇总体规划（2010-2030）》，统筹镇区幼儿园配建现状，为更好的服务周边区域，在本地块共配建 2 处 12 班幼儿园，分别位于 MZ04-01 以及 MZ04-02 单元，其中 MZ04-01 单元结合二类居住用地配建，MZ04-02 地块为单独建设。

4.2 商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地为商业用地。用地面积为 1.06 公顷，占规划建设用地的 1.27%。

4.3 工业用地

规划工业用地为一类工业用地，用地面积 5.02 公顷，占规划建设用地的 6.02%。

4.4 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地面积 16.38 公顷，占规划建设用地的 19.63%，为城市道路用地。

4.5 公用设施用地

规划公用设施用地为供电用地，用地面积 0.36 公顷，占规划建设用地的 0.43%。为保留的一处 110KV 变电站。

4.6 绿地与广场用地

规划绿地与广场用地面积 14.14 公顷，占建设用地的 16.94%。其中公园绿地 8.82 公顷，防护绿地 3.87 公顷，广场用地 1.45 公顷。

规划用地构成表

序号	用地代码		用地分类	用地面积 (公顷)	占规划建设用地比例(%)
1	R		居住用地	46.49	55.71
		R2	二类居住用地	45.29	
		R22	服务设施用地	1.2	
2	B		商业服务业设施用地	1.06	1.27
	其中	B1	商业用地	1.06	
3	M		工业用地	5.02	6.02
	其中	M1	一类工业用地	5.02	
4	S		道路与交通设施用地	16.38	19.63
	其中	S1	城市道路用地	16.38	
5	U		公用设施用地	0.36	0.43
	其中	U12	供电用地	0.36	
6	G		绿地与广场用地	14.14	16.94
	其中	G1	公园绿地	8.82	
		G2	防护绿地	3.87	
		G3	广场用地	1.45	
7	H11 城市建设用地		83.45	100.00	
8	E		非建设用地	6.62	
	其中	E1	水域	6.62	
9	合计			90.07	

05 公共服务设施规划

5.1 配套原则

根据城市社区管理和空间布局体系，城市社区配套设施遵循“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。

5.2 配套布局

公共服务设施配置一览表

类别	项目配置	用地面积 (公顷)	数量	所在控制 单元	级别	备注
教育	幼儿园	0.63	2	MZ04-01、 02	社区 级	规划幼儿园2所，各12班，其中一处独立用地，一处结合居住区建设；
医疗卫生	社区卫生服务站	——	2	MZ04-02	社区 级	建筑面积不小于150平方米。
文化 体育	文化活动站	——	2	MZ04-01、 02	社区 级	建筑面积400-600平方米，可设置图书阅览室、棋牌室、健身房、多功能活动室等内容。
	体育健身场地	--	2	MZ04-01、 02	社区 级	结合公园广场设置两处体育健身场地。
商贸 服务	菜市场	——	1	MZ04-02	社区 级	结合规划商业新建一处净菜市场。
	小型商贸网点	——	—	MZ04-01、 02	社区 级	以小型商业、超市、餐饮为主
配套 服务	社区服务站	——	2	MZ04-01、 02	社区 级	包括社区事务受理、社区文化和老年服务、社区教育服务等几大服务功能。
	居家养老服务站	——	2	MZ04-01、 02	社区 级	为老年人提供居住及文化娱乐服务
	社区警务室	——	2	MZ04-01、 02	社区 级	设置2处社区警务室，每处面积60-100平方米。
市政 公用	公共厕所	——	2	MZ04-01、 02	社区 级	按居住用地密度3-5座/km ² ，公共设施用地设置密度为4-11座/km ² ，集合绿地、广场公建等布局，共设置2所，每处建筑面积约60平方米。
	社会停车场	-	2	MZ04-01、 02	社区 级	共设置2处社会停车场，结合广场设置。
	变电站	0.36	1	MZ04-01	镇级	现状配建110KV变电站1处

06 绿地和公共开放空间规划

6.1 绿地系统规划

规划绿地面积 14.14 公顷，其中公园绿地 8.82 公顷，防护绿地 3.87 公顷，广场用地 1.45 公顷。

1、公园绿地

规划用地面积 8.82 公顷，占城镇建设用地的 10.57%。

规划公园绿地主要沿马渚中河、斗门河以及瑶街弄河分布，规划利用纵横交错的滨河公园绿带，将规划区的公园绿地交织成网，增设健身、休憩等设施，综合打造集散步、休憩、集聚、运动等功能为一体的绿地系统。

2、防护绿地

防护绿地主要沿经二路、变电站、高压线以及工业用地设置，具有卫生、隔离和安全防护功能。根据《马渚镇总体规划》按以下要求控制：

- (1) 经二路（东一路以北）两侧控制 10 米防护绿地；
- (2) 现状 110KV 变电站与居住用地之间控制 10 米的防护绿地；
- (3) 110KV 高压线两侧防护绿地各 15 米；
- (4) 工业用地与居住用地之间控制 20 米防护绿带。

3、广场用地

规划广场用地位于经三南路与中河南路、东一路交叉口，用于居民集聚、休憩、健身、运动等功能为一体。

6.2 水系规划

规划区水域面积 6.62 公顷，水面率 7.42%。

河道及沿河绿化带控制一览表

编号	河道名称	区内长度(米)	规划河宽(米)	控制宽度(米)	备注
1	马渚中河	1000	42~80	18+河宽+18	重要水域
2	斗门 98	500	15	10+河宽+10	
3	瑶街弄 29	540	15	10+河宽+10	

6.3 公共开放空间系统

公共开放空间是城市公共活动的聚集点，本区开放空间主要为两个层次，开放空间廊道和重点开放空间。

开放空间廊道包括沿马渚中河生态景观廊道、沿经三路城市景观廊道。重点开放空间包括滨水生态公园、中河南广场及其他绿地节点。

6.4 慢行系统

1、商业步行分区

这一区域聚集了城市重要的商业及文化娱乐活动，应增强公共空间和步行设施环境配套的建设，注意空间尺度，保持整个步行的连续性和多样性。对机动车交通和步行交通线路应重点考虑，坚持“步行优先”的原则。加强交通管理，形成安全便捷的步行网络系统。

2、工业区步行分区

工业区步行出行比例较低，主要以加强绿地步行系统的景观性为主，注重与水系、绿地景观的结合，形成良好的步行景观界面，结合公共绿地，统筹考虑，为人们创造一个优质的工作休闲空间。

3、居住区步行分区

在居住区，步行出行的比例应占 20-30%，因此应全面贯彻步行优先的设计原则，通过以人为本的道路设计和对机动车的交通管制，同时考虑老人、小孩等弱势群体的步行出行需求，建立安全的步行网络需求。

4、绿地步行分区

应加强绿地步行系统的景观性，注重与水系、绿地景观的结合，形成良好的步行景观界面。同时步行系统应全面考虑，与滨水绿化、城市节点、公园结合形成步行网络。

07 道路交通规划

7.1 道路系统

1、路网结构

规划区内部道路与周边道路形成“四横三纵”方格网式的城市干路道路系统，“四横”分别为黄泥堰路、东一路、纬三路、纬四路，“三纵”分别为经二路--经二南路、经三路--经三南路、余姚大道（规划区外）。

2、道路等级

(1) 主干路规划

东一路：东西向以客运为主的交通性主干路。道路控制宽度 36 米，设计车速 60 公里/小时。

经二路--经二南路：南北向以客运为主的交通性主干路。道路控制宽度 30 米，设计车速 60 公里/小时。

(2) 次干路规划

黄泥堰路：东西向客运、货运交通混合的交通性次干路。道路控制宽度 30 米，设计车速 40 公里/小时。

纬三路：东西向生活性交通为主的次干路。道路控制宽度为 24 米，设计车速 40 公里/小时。

纬四路：东西向生活性交通为主的次干路。道路控制宽度为 24 米，设计车速 40 公里/小时。

经三路--经三南路：南北向生活性交通为主的次干路。道路控制宽度 24 米，设计车速 40 公里/小时。

(3) 支路规划

规划区内支路结合用地性质灵活布置，道路控制宽度为 12-20 米，设计车速为 20 公里/小时。

道路横断面形式一览表

道路名称	道路等级	道路走向	红线宽(m)	道路横断面(m)	规划区内路段长度(m)
东一路	主干路	东西向	36	4+4+1.5+17+1.5+4+4	784
经二路--经二南路		南北向	30	3.5+5+1+11+1+5+3.5	1289
黄泥堰路	次干路	东西向	30	3.5+5+1+11+1+5+3.5	659
纬三路		东西向	24	3.5+5+1+11+1+5+3.5	396
纬四路		东西向	24	4+16+4	683
经三路--经三南路		南北向	24	3.5+5+1+11+1+5+3.5	1150

东横路	支路	东西向	20	3+14+3	730
中河南路		东西向	16	2+12+2	1058
中河直路		南北向	16	2+12+2	596
中河路		东西向	20	3+14+3	593
东直路		南北向	12	2+8+2	249

7.2 公共交通

1、公交首末站

规划区内未规划公交首末站。

2、公交线路规划

随着城镇的发展，规划区内公交服务主要由规划区外公交线路提供，公交线路主要途经东一路、纬三路。

3、公交中间停靠站

(1) 设置原则：

- ① 公交站点服务半径按工业区 800—1000 米间距、生活区 500—600 米间距设置；
- ② 公交停靠站应尽量设置于交叉口出口道处；
- ③ 主干路内沿线设置公交停靠站时，公交停靠站不应占用车行道，应采用港湾式布置。

(2) 结合公交线路规划，规划区内设置 6 对公交站点，可根据实际需要进行公交站点的增减。

7.3 交通设施

1、社会停车场

结合用地布局、道路性质、交通需求等因素，规划区内无独立占地的公共停车场，结合广场配建公共停车位，具体信息见下表：

社会停车场库一览表

编号	位置	占地面积 (m ²)	停车泊位 (个)	备注
1	东一路与经三路交叉口东南角	-	50	结合广场配建公共停车位
2	经三南路与中河路交叉口东北角	-	100	结合广场配建公共停车位

2、路内停车位

规划区内若设置路内停车位，路内停车位宜设置在道路负荷度小于 0.7 的城市次干路及支路上，如中河路（经二南路至中河直路段）、东横路（经二路至经三路段）。不得在城市

规划确定的具备救灾和应急疏散功能的道路上设置路内停车位,停车供需矛盾突出的居住区周边道路可在夜间临时设置路内停车位。

3、建筑物配建停车位

规划区内所有建设项目的配建停车位均应按现行停车配建要求及标准执行。

08 市政工程规划

8.1 给水工程

1、需水量预测

至规划期末，本区规划最高日需水量为 3769.92 吨，按照日变化系数 1.3 计，则平均日用水量为 2899.94 吨/日。本区总建设用地为 83.45 公顷，单位建设用地最高日用水量为 4517.58 吨/平方公里。

2、供水设施规划

根据《余姚市给水工程专项规划》（2017-2035），本区块用水由马渚山水厂提供。马渚山水厂最大供水能力为 12 万吨/日，主要水源地为四明湖水库。

3、管网布局

区域内规划采用多水源环网供水系统，以提高供水可靠性。规划在东一路、纬三路和经二南路上铺设 DN600 的给水管道，在黄泥堰路和纬四路上铺设 DN400 的给水管道，其他道路上配水管管径一般采用 DN200-DN300，间距控制为 200-300 米。高层建筑、大型商场等消防用水量大的建筑应修筑人工水池确保消防用水。室外消火栓间距规划不大于 120 米。

8.2 排水工程

规划排水体制采用雨、污分流制。

1、雨水工程

雨水根据分散、合理、就近的排放原则，分片排入河网。

2、污水量预测

至规划期末，本区平均日污水总量为 2609.95 吨/日。

3、污水排放系统

本区块污水以中河为界，分为南北两块。南侧地块污水经中河直路 d300 污水管道收集后排至纬三路上 d400 的污水管道，然后排至马渚镇市政污水管道。北侧地块污水经经三路上 d300 污水管道收集后排至纬二路上 d600 的污水管道上，最后排至东 1#污水泵站，经提升后排至小曹娥污水处理厂。

8.3 电力工程

1、电力负荷测算

至规划期末，规划区块电力负荷为 0.90 万千瓦，规划区总建设用地为 83.45 公顷，单位建设用地负荷密度为 1.08/km²。

2、变电所设施规划

根据用电负荷预测和电力部门相关规划，规划本区不再新增 110KV 变电所，由现状划 110KV 马渚变提供电源。现状穿越地块的 110KV 凤渚牟线移至经二南路西侧的绿化带上。

3、配电网布局

规划区电压等级采用 110KV/10KV/ 380V 三个等级，110KV 电力线及以上等级电压采用架空方式布设，10KV/380V 等级电压线采用电力管道埋地敷设。采用 10KV 中压配电，10KV 配电网采用环状结构，以提高供电可靠性。规划区内新建 10KV 普通环网站及 10KV 开闭所采用户内型，根据实际需求设置，宜敷设在建筑内，或与小区变社区公变结合建设，每处面积约为 40 平方米。高层建筑的一级供电负荷，应同时满足两路 10KV 中压线路进行供电，具体由电力部门在下一步详细设计时结合社区公建或公共绿地统一考虑。规划 10KV 采用排管形式，埋地敷设，改善空间景观。

小区变布点遵循大容量、少布点的原则，小区变一般设置 2 台或 2 台以上变压器，变压器容量一般为 630KVA、800KVA、1000KVA。小区变采用户内型，宜附设在建筑物内，每处面积按 50 平方米控制。

8.4 邮政通信工程

1、固定电话装机容量预测

至规划期末本区固定电话用户需求量为 0.22 万门，移动电话需求量为 1.15 万门。

2、通信设施布局

本着“少母局、多模块”的要求，规划区块内不再新增电信母局。规划区块内的通信依托外围马渚镇电信支局。

建成高速的通信网络，形成主体型、高科技、现代化、大容量的电信基础网络，实现光缆到路边，到用户。

电信线路采用管道敷设形式，电信材料应以光缆为主。同时规划要求各类通讯管道在道路内只占用同一管位，以节约地下空间资源。

3、邮政设施布局

根据规划区块特点，结合公建、居住集中片区，规划区块不再新建邮政网点，由现状邮政所服务规划区块。邮政建设上要实现信函、包裹分拣自动化，建立以微机处理为主的现代化业务网，以提高服务质量和投递时效。

8.5 燃气工程

1、用气量预测

本区年耗天然气量约为 37.27 万立方米。

2、燃气管网

规划区域管网为中低压二级管网供气，管道管径为 De110-De160 之间，采用区域调压和箱式调式相结合的调压方式，管道配合市政道路及小区建设，同步实施，逐步覆盖小区用户。

8.6 管线综合

区内道路各类管线布置一般遵循以下原则：

管线在道路单侧布置时，在道路中心线以西、以北，布置雨水管、给水管、中水管、电力管（沟）；在道路中心线以东、以南，布置污水管、通信管、燃气管、热力管（沟）。

道路宽度在 44 米（不含 44 米）以上管线宜自道路中心线向道路两侧布置，各类管线设置次序为：雨水管、污水管、给水管、中水管、通信管、燃气管、热力管（沟）、电力管（沟）。

当管线之间遇到矛盾时，应按照下列原则处理：临时管线避让永久管；小管线避让大管线；压力管避让重力自流管线；可弯曲管线避让不可弯曲管线。

8.7 环卫工程

1、生活垃圾收集与处理

城市居民人均日产垃圾参照《余姚市中心城区环卫设施布局规划》中指标，即 1.8 千克/人·日计。

规划本区生活垃圾纳入余姚市垃圾处理系统统一处理，主要由小曹娥垃圾综合处理厂集中处置。

生活垃圾收集近期采用袋装化收集方式，中、远期逐步向分类化、资源化收集方式过渡，开展资源回收和垃圾综合利用工作，提倡“循环经济”。

2、公厕

根据规划路网及地块性质，规划区内共布置公厕 2 座，规划单一公厕建筑面积为 60 平方米左右，新建公厕内部应设残疾人专用设施。

09 防灾规划

9.1 防洪排涝

1、设防标准

防洪标准：20 年一遇设防；

排涝标准：20 年一遇,24 小时降雨 24 小时排出不受淹。

9.2 消防规划

1、消防站设置

本规划区内不新增消防站，消防依托马渚消防站。

2、消防水源设施规划

消防水源以市政给水管网为主，并积极利用河道等天然水源。市政道路室外消火栓间距不大于 120 米，建设区内室外消火栓间距不大于 80 米。

9.3 抗震规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001）的规定，本规划区地震动参数为 0.05g（VI 度），新建和扩建工程按此要求进行抗震设防。

9.4 人防规划

1、人防目标

从提高整体防护功能为前提，紧密结合园区建设，适应战时防空和平时利用两方面的需要，保证在紧急情况下，有效地组织人民防空，保护人民生命财产安全。

2、规划原则

贯彻新时期“积极防御”的军事战略方针和人民防空“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，坚持与经济建设协调发展，与园区建设相结合的原则。

3、规划措施

（1）建设相应的人防掩蔽工程。按照有关标准和法规要求，设置人防掩蔽工程，工程可结合公园、绿地考虑；

（2）确定人防的重点保护目标，特别是一些易燃易爆的企业等为战时服务的有关单位以及人员密集地区；

（3）规划 319 省道为人防疏散路线。

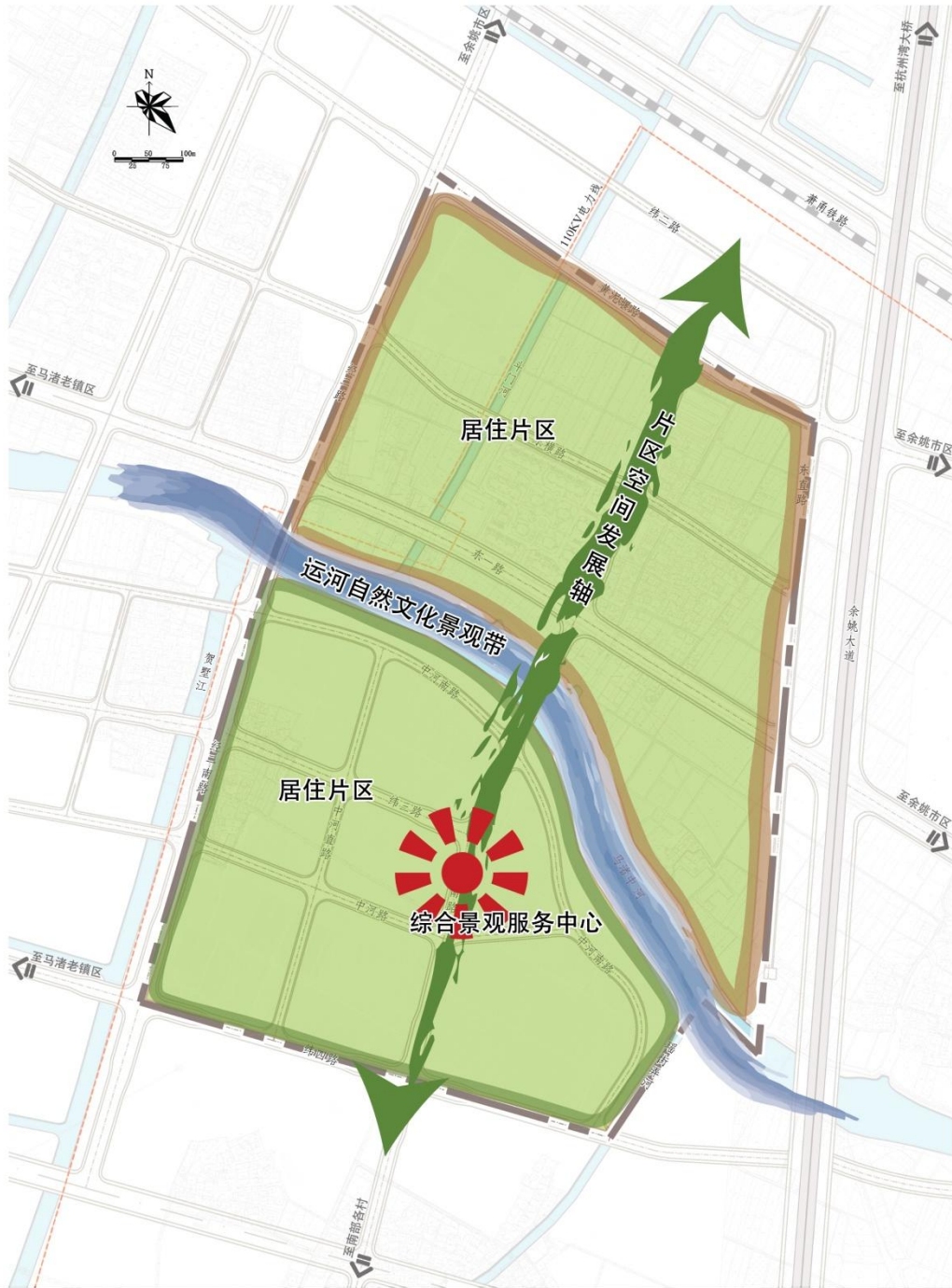
（4）按照备战防护要求，以及有关的规范规定，科学合理的建设本区防空的人防工程。

9.5 地质灾害防治规划

本区域为一般防治区。该区应加强监管任务,禁止取土,防止水土流失,保护生态环境。规划要求有关部门应认真做好地质灾害基本知识普及与防治宣传工作,广泛深入宣传地质灾害的基本知识、危害及防治知识,提高本区群众对地质灾害减灾、防灾和抗灾能力。

余姚市马渚镇镇东编制单元(0574-YY-MZ-04)控制性详细规划

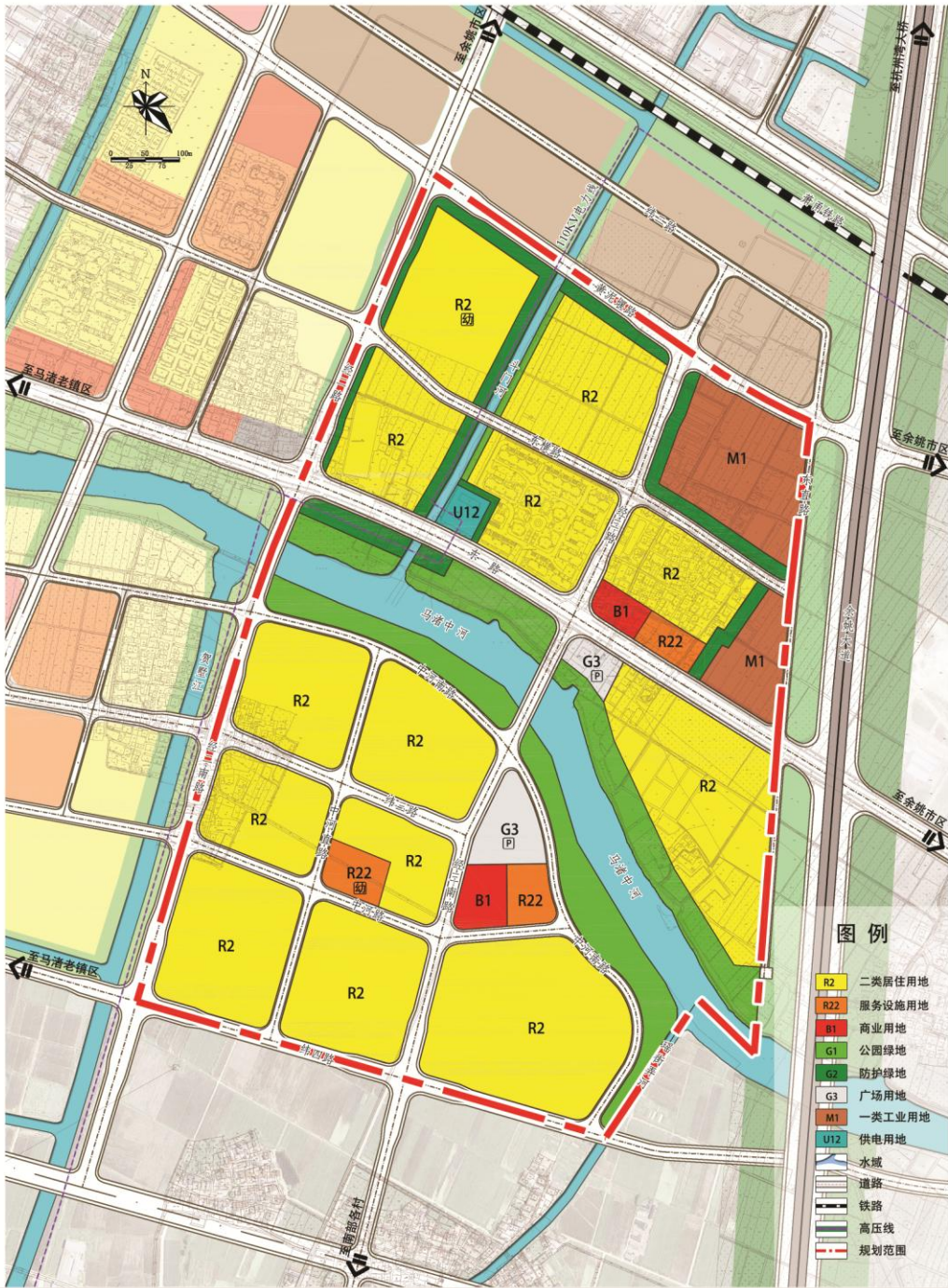
YUYAOSHI MAZHUZHEN ZHENDONG BIANZHIDANYUAN (0574-YY-MZ-04) KONGZHIXINGXIANGXIGUIHUA



07 规划结构图

余姚市马渚镇镇东编制单元(0574-YY-MZ-04)控制性详细规划

YUYAOSHI MAZHUZHEN ZHENDONG BIANZHIDANYUAN (0574-YY-MZ-04) KONGZHIXINGXIANGXIGUIHUA



08 用地规划图

