

嘉善县陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划

(报批稿)

文本

嘉善县陶庄镇人民政府

上海同济城市规划设计研究院有限公司

2022.01

嘉善县人民政府文件

善政函〔2022〕31号

嘉善县人民政府关于嘉善县陶庄镇“工改工” 片区控制性详细规划的批复

陶庄镇人民政府：

你镇《关于要求批准实施〈嘉善县陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划〉的请示》（陶政〔2022〕11号）收悉。经研究，原则同意《嘉善县陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划》，请你们认真组织实施。

特此批复。

嘉善县人民政府
2022年4月11日

嘉善县人民政府办公室

2022年4月11日印发

目 录

第一章 总 则	1
第一条 编制目的.....	1
第二条 规划范围.....	1
第三条 规划依据.....	1
第四条 文件组成.....	1
第五条 法律效力.....	1
第六条 强制性说明.....	1
第七条 名词释义.....	1
第二章 发展目标与规模	1
第八条 目标定位.....	1
第九条 用地规模.....	1
第三章 产业发展规划	1
第十条 产业发展方向.....	1
第十一条 产业发展目标.....	2
第四章 土地使用规划	2
第十二条 用地代码与用地性质.....	2
第十三条 新增用地说明.....	2
第十四条 强制性说明.....	2
第十五条 空间结构.....	2
第十六条 工业商务混合用地.....	2
第十七条 工业用地.....	2
第十八条 道路与交通设施用地.....	2
第十九条 绿地及广场用地.....	2
第二十条 区域公用设施用地.....	2
第五章 土地使用规划控制	3
第二十一条 用地划分与编号.....	3
第二十二条 土地开发强度控制.....	3
第六章 建筑规划控制	3
第二十三条 建筑间距控制.....	3
第二十四条 建筑退让控制.....	3
第二十五条 建筑高度控制.....	4
第七章 道路交通规划	4
第二十六条 路网规划.....	4

第二十七条	公共交通规划	4
第二十八条	停车场规划	4
第二十九条	公共自行车	5
第三十条	竖向设计	5
第八章	绿地规划控制	5
第三十一条	绿地规划控制	5
第三十二条	附属绿地	5
第九章	城市设计引导	5
第三十三条	城市设计框架	5
第三十四条	景观控制节点与界面	5
第三十五条	建筑风貌	6
第十章	市政基础设施规划控制	6
第三十六条	给水工程规划	6
第三十七条	污水工程规划	6
第三十八条	雨水工程规划	6
第三十九条	电力工程规划	6
第四十条	通信工程规划	7
第四十一条	燃气工程规划	7
第四十二条	环卫工程规划	7
第四十三条	管线综合规划	7
第十一章	综合防灾规划	7
第四十四条	消防工程	7
第四十五条	防洪工程	8
第四十六条	抗震工程与地质灾害防治	8
第四十七条	人防工程	8
第十二章	环境保护规划	8
第四十八条	总体空间布局约束	8
第四十九条	污染物排放管控	9
第五十条	噪声环境保护规划措施	9
第五十一条	环境风险防控	9
第五十二条	资源开发效率要求	9
第十三章	“三线”控制规划	9
第五十三条	控制要求	9
第五十四条	道路红线控制	9
第五十五条	城市绿线控制	9
第五十六条	城市黄线控制	9
第十四章	规划实施建议	9

第五十七条	规划深化和管理机制.....	9
第五十八条	严格执行土地政策，强化土地行政管理.....	10
第五十九条	加强各项基础设施建设，推进园区建设有序、健康地发展.....	10
附录	11
附录一	用词说明.....	11
附录二	名词说明与技术规定.....	11
附录三	专家评审会意见及回复.....	12
附录四	部门意见及回复.....	12
附表	13

第一章 总则

第一条 编制目的

为了科学指导陶庄镇“工改工”片区开发建设，更好地发挥土地使用效益，同时协调好城乡发展和促进产业转型升级，构建城镇特色产业园区，根据《中华人民共和国城乡规划法》（2008）、《城市规划编制办法》（2006）及有关法律、法规，特制定本规划。

第二条 规划范围

规划用地北至平黎公路、南至现状外环路、西至建汾公路，规划用地总面积约 22.49 公顷。

第三条 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. 《浙江省城乡规划条例》（2010）；
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（2012）；
5. 《嘉善县域总体规划》（2006-2020）；
6. 《嘉善县土地利用总体规划（2006-2020）》（2013 年调整完善）；
7. 《嘉善县国土空间总体规划（2020~2035 年）》（方案稿）；
8. 《长三角生态绿色一体化示范区嘉善片区综合交通规划》
9. 《嘉善县“三线一单”生态环境分区管控方案》（2020）；
10. 《嘉善县城乡规划技术管理规定》（2016）；
11. 《嘉善县陶庄镇总体规划》（2012-2030）；
12. 《嘉善县陶庄镇总体规划（2012-2030）》城镇开发边界调整论证报告（2021）；
13. 《嘉善县县级以下河道、1km² 以下湖泊及其它水域划界方案》（报批稿）（2020）；
14. 国家及地方的有关法律、法规、条例和其他规定；
15. 规划范围其他现状条件的基础资料、有关技术资料及编制的相关规划。

第四条 文件组成

本规划由法定文件、附件两部分组成。其中：法定文件由文本和图件组成，是城市规划管理的法定依据，两者互相补充不可分割，具有同等的法律效力；附件包括规划说明等，是法定文件的阐释。

第五条 法律效力

本规划范围内的后续规划设计、地块出让和工程建设，应符合本规划规定要求，同时应符合国家现行的专业技术标准、规范和规定。本规划自嘉善县人民政府批准之日起生效。

第六条 强制性说明

本文本下划线部分为强制性条文。强制性条文是对控制性详细规划实施进行监督检查的基本依据。违反控制性详细规划强制性内容进行建设的，应依法进行查处。

第七条 名词释义

本文本采用词及有关名词含义以附录中的名词解释为准。

第二章 发展目标与规模

第八条 目标定位

以装备制造和精密机械产业为主导，兼顾产业研发创新和公共配套功能的特色产业片区。

第九条 用地规模

规划总用地面积为 22.49 公顷，其中，城市建设用地 21.60 公顷。

第三章 产业发展规划

第十条 产业发展方向

（1）以陶庄镇主导产业为依托，围绕循环经济产业园和物流市场，重点发展装备制造、

精密机械、金属材料加工等产业。

(2) 提升产业能级，设置亩均产值和亩均税收准入门槛。引入创新研发类相关企业，鼓励企业自主创新和技改。

第十一条 产业发展目标

以装备制造、精密机械加工及其配套产业为核心的现代化综合性产业社区。

第四章 土地使用规划

第十二条 用地代码与用地性质

本规划区内土地使用性质分类和代码均采用《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》规定的城市用地分类和代码。

第十三条 新增用地说明

本单元土地使用性质主要为工业用地(M)、道路与交通设施用地(S)、绿地与广场用地(G)以及区域公用设施用地(H3)。为鼓励创新型产业导入，新增工业商务混合用地(M/B29)分类。

第十四条 强制性说明

规划所确定的土地使用性质是对未来土地使用的控制与引导，在土地开发建设过程中，土地使用性质及用地规模必须符合本次规划的规定。

第十五条 空间结构

本次规划的空间结构为“一带一心三节点、三轴四区”：

“一带”：平黎公路景观功能带，是承担园区对外联系的重要运输通道。

“一心”：位于建汾东南侧的片区综合服务中心。

“三节点”：分别位于平黎公路与西部通道交叉口、西部通道与建汾东南交叉口和建汾东南与凯旋路交叉口的功能节点。

“三轴”：包括依托建汾东南的功能拓展主轴、依托西部通道的发展次轴以及依托凯旋路的发展次轴。

“四区”：标准厂房区、综合服务区、自建厂房区以及陵园景观区。

第十六条 工业商务混合用地

规划工业商务混合用地面积 3.18 公顷，其中商务用地占比<50%，占规划城市建设用地比例为 14.72%。

规划两处工业商务混合用地，其中一处位于建汾东南侧，用地面积 2.04 公顷。另一处位于平黎公路南侧、规划西部通道东侧，用地面积 1.14 公顷，是片区门户形象展示和科创平台。

第十七条 工业用地

规划工业用地是片区的主要用地类型，主要分布于建汾公路以南凯旋路以东，除华研特钢是保留用地外，其余均为新建用地。规划二类工业用地 9.46 公顷，占城市建设用地比例为 43.80%。

第十八条 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地 5.75 公顷，占城市建设用地的 26.62%，其中：城市道路用地 4.91 公顷，规划社会停车用地面积 0.84 公顷，位于凯旋路东侧，主要用于停放园区货运车辆。

第十九条 绿地及广场用地

规划绿地包括公园绿地、防护绿地和广场用地，总用地面积 3.21 公顷。其中：公园绿地面积 0.34 公顷，主要布局在建汾东南以南；防护绿地面积 2.71 公顷，主要沿平黎公路和西部通道设置，沿平黎公路南侧设置 30 米宽度防护绿化带，沿规划西部通道东侧控制 15 米宽度绿化带；广场用地面积 0.16 公顷，位于商贸路东侧，兼容社会停车场功能。

第二十条 区域公用设施用地

规划扩建汾玉陵园，用地面积 0.89 公顷，占城乡用地比例为 3.96%。

第五章 土地使用规划控制

第二十一条 用地划分与编号

采用规划管理单元、街区及地块三个层次的控制体系。第一层次为规划管理单元，本次规划范围属于 JS-TZ-C1-06 控规单元的组成部分；第二层次为规划街区，本次规划范围形成 1 个街区；第三层次为规划地块，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》的用地分类，将每个规划街区再划分为若干个地块。用地编码遵循《嘉善县控规编制单元划分规划》，由规划管理单元、街区代码、地块代码构成，如 0603001，即代表 JS-TZ-C1-06 规划管理单元 03 街区 001 号地块。地块编码原则上按一个独立用地性质的地块为编制单位，即一个地块编码只代表一个地块、一种用地性质。规划共划分 17 个地块。

在开发建设中根据项目的具体情况可对地块作适当调整，但变化后用地控制指标必须服从本次规划的规定，地块控制详见规划控制图则。

第二十二条 土地开发强度控制

强制性指标包括用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、基础设施及配套公共服务设施，在地块开发建设时必须遵照执行。各地块控制指标详见附表《地块指标控制一览表》。

(1) 用地面积

指地块净面积（扣除城市道路占用面积后实际可开发用地面积）。该项指标是对地块平面大小的控制，在规划管理和开发建设时以实测面积为准(单位：公顷)。

(2) 建筑容量控制

1) 工业商务混合用地

容积率为 3.0 以下，建筑密度为 55% 以下，绿地率不应低于 10%。

2) 二类工业用地

容积率为 2.5 以下，建筑密度 55% 以下，绿地率不应低于 10%。

第六章 建筑规划控制

第二十三条 建筑间距控制

本次规划中的建筑间距除必须满足消防、卫生、环保、防灾、工程管线等要求外，还必须符合《嘉善县城乡规划管理技术规定》的要求。

非居住建筑间的建筑间距，除工业生产性用房和仓储用房的间距可按消防间距的规定控制外，必须符合《嘉善县城乡规划管理技术规定》的相关要求。

宿舍与其他建筑的建筑间距和日照标准参照《宿舍建筑设计规范》(JGJ36-2005) 控制；工业、仓储、市政及特殊用地的建筑间距按相关的消防、环保、安全有关规范控制。

第二十四条 建筑退让控制

沿建设项目用地边界线（用地红线）和城市绿地、广场、道路、公路、河道、铁路、轨道交通两侧以及架空电力线路两侧的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛、河道蓝线、交通安全、市政管线、景观、环保和历史文化保护等方面的要求外，还须同时符合《嘉善县城乡规划管理技术规定》的相关规定，具体如下。

(1) 建筑物退让用地红线的距离

项目用地内的建筑物，其离界距离应按表 6-1 规定控制，但离界后与相邻建筑物的距离小于建筑间距或消防间距时，应按建筑间距或消防间距规定控制。

表 6-1 建筑后退用地红线距离控制表

建筑类别 退界距离 (米) 朝向		住宅建筑		幼托建筑		其他非住宅建筑	
		建筑物高度的倍数	最小距离	建筑物高度的倍数	最小距离	建筑物高度的倍数	最小距离
主要朝向	低层	0.7H	5.0	0.7H	6.0	---	4.0
	多层	0.65H	9.0	0.7H	10.0	---	6.0
	高层	0.3H	15.0	0.5H	15.0	0.3H	12.0
次要朝向	低层	0.25H	3.0	0.3H	4.0	---	消防间距
	多层	0.25H	4.0	0.3H	6.0	---	消防间距
	高层	0.2H	10.0	0.15H	10.0	---	6.5

(2) 建筑物退让道路红线距离

·沿城市道路新建、扩建和改建建筑，其退让道路红线的最小距离，应根据不同地段的要求，视道路性质、道路红线宽度、交叉口视距以及建筑物性质、建筑物高度来确定，且不得小于最小距离（表 6-2）。当临道路底层为餐饮、零售商业等有人流车流集散需求的，应增加退让道路距离 2-5 米。

·道路交叉口四周的建筑退让道路红线距离，在表 6-2 规定的退距的基础上，低、多层建筑（含高层建筑裙房）增加 2 米，高层建筑主体增加 5 米（均自道路红线直线段与曲线段的连接点算起）。

·多层建筑退让建汾东路和凯旋路 5 米，退让规划支路 3 米。高层建筑主体退让建汾东路和凯旋路 12 米，退让规划支路 10 米。

表 6-2 建筑物后退道路红线最小距离控制表

退距（米） 建筑类别	道路等级			
	支路	城市次干路	城市主干路	城市快速路
低、多层建筑或高层裙房	3.0	5.0	5.0	15.0
高层建筑主体	10.0	12.0	14.0	20.0

·建筑物附属的地下构筑物如化粪池、净化池、地下油罐、地下水池及建筑物附属的地下管线（与城市管线的连接管线除外）、管井、管沟等退让道路红线的净距应不小于 2 米。

·地下建筑物、构筑物（包括半地下建筑物、下沉庭院、采光井等）后退道路红线的距离不小于地下建筑物深度（自室外设计地面至地下建筑物底板面的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 5 米。

·围墙（施工临时围墙除外）的退让道路红线距离不得小于 2 米，大门、值班室的退让距离不得小于 3 米。

·建筑物后退沿河绿化带的距离：建筑退让城市河道的沿河绿化带距离不小于 5 米，高层建筑主要朝向退让不小于 10 米。工业建筑后退沿河绿化带满足消防通道宽度要求。

第二十五条 建筑高度控制

规划范围内建筑高度应遵守《地块控制指标一览表》的要求。

建筑物具体高度应综合考虑与其相邻建筑物和其他设施的建筑间距、采光、通风、天际线、文物保护、防火等方面要求确定，同时应符合《嘉善县城乡规划管理技术规定》（2016）

的要求。

工业用地建筑鼓励建设多层厂房，工业商务混合用地建筑按 50 米限高进行控制，其他工业用地建筑按 40 米限高进行控制。

第七章 道路交通规划

第二十六条 路网规划

（1）主干路

平黎公路，红线宽度 27 米。

规划西部通道，红线宽度 40 米。

（2）次干路

凯旋路，南北向穿过基地，红线宽度 24 米。

建汾东路，红线宽度 30 米。

（3）支路

规划支路红线宽度 13 米。规划设置弹性道路，位于平黎公路南侧防护绿带。

第二十七条 公共交通规划

规划倡导公交优先的理念，大力发展城市公交系统。为市民提供便捷的出行服务，有序的引导土地开发利用。规划共设置上下行 4 对错开的公交停靠站，其中平黎公路 2 对、建汾东路 1 对、规划西部通道 1 对。

第二十八条 停车场规划

（1）社会停车场规划

规划新建一处社会停车场，位于建汾东路北侧凯旋路东侧，主要服务于园区内货运车辆，面积 0.84 公顷，可停放标准货车约 50 辆。

（2）配建停车场

各地块内部根据《嘉善县城乡规划管理技术规定》（2016）的要求，配建机动车及非机动车停车泊位。

第二十九条 公共自行车

公共自行车租赁点主要布局在职工工作集聚区出入口、公交车站附近，按服务半径 200 米布置。

第三十条 竖向设计

尽量利用原有地形及原地面标高，现状城市道路保持现状不变。除维持现状外，新建道路坡度控制在 0.3%至 5%之间，设计标高控制在 2.90 至 4.20 米之间。

第八章 绿地规划控制

第三十一条 绿地规划控制

规划绿地主要为沿道路两侧防护绿地、街头公园绿地和广场用地，总面积 3.21 公顷，占城市建设用地比例 14.86%。

公园绿地绿化率应控制在 65%以上，其中块状、带状公共绿地应满足宽度不小于 8 米，用地面积不小于 0.04 公顷。防护绿地绿化率控制在 80%以上。本次规划广场用地兼容社会停车场，绿化率控制在 10%以上。

(1) 公园绿地

规划公园绿地 0.34 公顷，占城市建设用地的 1.57%，位于凯旋路与建汾东路交叉口西南侧，兼容社会停车场。

(2) 防护绿地

规划防护绿地 2.71 公顷，占城市建设用地的 12.55%，包括沿平黎公路的 30 米防护绿带和沿西部通道的 15 米防护绿带。

(3) 广场用地

规划一处广场用地，面积 0.16 公顷，位于汾玉陵园南侧。

第三十二条 附属绿地

规划地块通过绿地率来控制附属绿地面积。绿地率在分图图则内确定，为规划的强制性指标。

工业商务混合用地和二类工业用地绿地率不小于 10%，有特殊绿化防护距离要求的工业用地按照实际需要确定。建筑基地确实难以达到规定绿化指标的，可将屋面地栽绿化面积（每块面积不得小于 50 平方米）折算成地面绿地面积。

其折算公式： $F=M \times N$ ；

式中：F——地面绿地面积，M——屋面地栽绿化面积，N——有效系数（见下表）。

表 8-1 屋面地栽绿化面积折算有效系数表

平均覆土厚度 h（米）	有效系数
$h \geq 1.5$	1.0
$1.0 \leq h < 1.5$	0.8
$0.5 \leq h < 1.0$	0.4
$h < 0.5$	0.0

注：1.折算有效系数根据《嘉善县城市规划管理技术规定》（2016）确定。

2.实施的屋顶绿化应具备公共部位直接通往的条件。

3.建设项目实施屋顶绿化（每块面积应不小于 50 平方米）按比例计算的绿地面积总额，不得超过建设项目绿地总面积的 30%。

第九章 城市设计引导

第三十三条 城市设计框架

本园区（包括研究范围）整体形成由“道路-地标-边界-节点-地区”五类要素构成的城市设计框架，本次规划范围包括片区地标、两处节点以及沿平黎公路的边界界面等核心空间要素。

第三十四条 景观控制节点与界面

本园区的主要景观控制节点位于建汾东路与规划西部通道交叉口，建议打造具有明显标志作用的景观，以展现产业发展特色和城市景观。

本园区的主要景观控制界面为平黎公路和规划西部通道沿线，平黎公路南侧控制 30 米宽度防护绿带，西部通道东侧控制 15 米宽度防护绿带。建筑布局时应高低错落，形成变化较为丰富的天际线，并且建筑界面具有一定连续性。

本园区地标性建筑宜以建筑群的体量、建筑风格、色彩等形式体现，建筑高度不宜过高。

第三十五条 建筑风貌

陶庄镇“工改工”片区建筑风貌应与周边建筑相协调，建筑高度以低层和多层为主，并且建议在园区入口区域设置一处高层标志性建筑，提升产业园形象。

园区内建筑以工业、商贸及办公研发建筑为主，色彩以中低明度低冷灰色系为主色调，色彩关键词为自然、淡雅。在材质选择上建议采用干净轻盈通透的材质，外墙宜选用涂料、玻璃、铝板等材料。核心区建筑风貌应厚重大气，同时具有时代感，体现现代简约的空间风貌。建筑色彩以冷色系为主，建议外墙使用赭色或蓝灰色，辅助色彩为莹白，局部配以豆青或藏青的点缀色。保留华顽特钢厂房应进行建筑立面改造，强化对平黎公路沿线界面的风貌优化，以冷色调为主，同时对厂区入口处景观进行整治。

第十章 市政基础设施规划控制

第三十六条 给水工程规划

1、水源

根据《陶庄镇总体规划 2012-2030》，陶庄镇域用水主要来自丁栅水厂（北片水厂），位于长白荡南岸，与长白荡取水口合建。

2、用水量

预测总用水量约为 0.11 万吨/日。

3、给水管网规划

园区通过平黎公路下 DN400 主供水管供水，支管管径 DN200、300，主要提供园区内生产和生活用水。

园区消防供水与城市供水共用一套管网系统，道路上按不大于 120 米设置地上市政消火栓，保护半径不大于 150 米。

第三十七条 污水工程规划

1、排水体制

本园区采用雨污分流的排水体制，雨水经管网收集并初步处理后就近排入水体，污水经初步处理达标后排入城镇污水干管，由区域污水处理厂统一处理。

2、污水量

规划预测污水量为 $0.11 \times 0.80 = 0.088$ 万 m^3/d 。

3、污水厂规划

污水经管网收集后沿平黎公路污水主干管（管径 d500）流向西塘镇区的西塘污水处理厂处理，规划远期处理规模为 4.5 万吨/日。

4、污水管网规划

园区内所有污水由与规划西部通道、建汾东路、凯旋路平行的道路铺设的 d400 重力管收集，最终汇入沿平黎公路铺设的 d500 主干管。

第三十八条 雨水工程规划

雨水管道沿道路地埋敷设，最小埋深 0.7 米，以重力自流管为主，根据汇水面积分三级设置，管径分别为 D600、800、1000 毫米。

园区内雨水经管网收集后需进行预处理（尤其是初期雨水），达标后就近排入内部河道。

第三十九条 电力工程规划

1、用电量预测

预测园区用电总负荷为 0.48 万 kw。

2、电源规划

规划由 110kV 陶庄变（主变容量为 $2 \times 50MVA$ ）作为园区主供电源，若引进大型企业，用电负荷过高时，可在企业内部设置 35kV 专用变电站；室内照明及生活用电等设施设备由屋顶太阳能发电设备作为主供电源。

规划在园区内适当设置 10kV 变配电房 4 处。用户集中的大型工业区可设置独立式配电房，一般预留 120-150 平方米用地。独立式变配电房一般需预留用地约 150 平方米。配套公建设施可采用附建形式，一般预留约 100-120 平方米的建筑面积。变配电房的设置应与周边环境相协调，建议优先选用户内变。

3、电力管线规划

园区配电网采用中压 10kV，采用电力电缆沿电缆沟（或电力排管）沿道路敷设，布置在道路的东侧或南侧，各 10kV 配电变压器设在负荷中心。

第四十条 通信工程规划

1、通信设施规划

通信线路主次干路采用 12 孔、支路采用 6 孔电信电缆，沿主要道路下敷设，形成通信管道网。

电信电缆管道原则布置在道路西侧、北侧的人行道下。

2、通信基站

规划范围内共设置 1 处基站，位于编号为 0603016 的地块。

第四十一条 燃气工程规划

1、气源

园区所用燃气由西塘镇 T3 调压站转为中压管道统一供给，管道天然气为燃气气源。

2、燃气消耗量

园区用气主要包含工业、商业商务用地，按规划规模计算。工业用地折合每平方米用气量 18.4-28.8Nm³/年，商业商务用地折合每平方米用气量 200Kcal/年计。

3、燃气工程规划

燃气管网采用环状布置中压主管，中压燃气经调压站调压后，进入低压（0.005MPa）燃气管网，然后接至用户，计量后供用户使用，大型工业企业用户可采用中压供气。主、次干路网布置 De160mm 管线，支路布置 De110mm 管线。

第四十二条 环卫工程规划

1、垃圾收集

生活垃圾由专人收集后与镇区生活垃圾统一处理，工业垃圾实行综合利用，综合利用率达 98% 以上，危险废物实现无害化处置。

2、环卫设施规划

（1）垃圾收集

规划范围内布置 2 处垃圾收集点。

（2）公共厕所

规划范围内共设 3 座公共厕所。

公共厕所应按不同的等级标准和使用性质进行装饰和配备设备，其周围要考虑环境绿化，其内部要空气流通、光线充足，同时要考虑无障碍通道。

（3）环卫机构设置

园区布置 1 个环卫工人休息点。

道路清扫保洁等级分为三级。

一级清扫路面(清扫频率为一天两次)：为平黎公路、规划西部通道；

二级清扫路面(清扫频率为一天一次)：建汾东路、凯旋路；

三级清扫路面(清扫频率视清洁程度)：规划支路。

第四十三条 管线综合规划

1、编制工程管线综合规划时，应减少管线在道路交叉口的交叉。当工程管线竖向位置发生矛盾时，应按以下规定处理：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不宜弯曲管线、支管线让主管线，小管径管线让大管径管线。

2、确定各类工程管线之间、管线与建（构）筑物之间的间距及相互位置关系应符合规划标准。

3、确定给水管网走向、位置及覆土深度。

4、工程管线交叉时的最小垂直净距应符合规划标准。

5、各种架空线路之间及其与建筑物之间的最小水平距离应满足规划标准。

6、工程管线在道路下面时应布置在人行道或非机动车道下面。

7、地下管线在道路下面的规划位置宜相对固定，从道路红线向道路中心线布置的次序为：电力线、电线电缆、给水管线、排水管线。

8、电力线、电信与广播架空杆线宜分别架设在道路两侧，并不应穿越建筑上空。

第十一章 综合防灾规划

第四十四条 消防工程

1、规划目标

提高园区预防火灾和抢险救灾的能力，逐步建立一个现代化的消防安全系统，保障园区

经济建设和人身财产安全，消防规划中的各种设施的实施将与园区建设同步进行。

2、消防站规划

本园区由陶庄镇区消防站负责灭火和救援工作，园区内不设置消防站。

3、消防供水

(1)消防给水管网与生活供水管道共用一套系统，给水管网规划主要采用环状形式布置，市政管网最不利点水压不低于 0.28Mpa。

(2)园区灭火用水量以同一时间的火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 35L/S，消防总用水量为 70L/S 为标准；

(3)园区道路应按不大于 120m 的间距布置室外消火栓，道路交叉口 50m 范围内必须设置消火栓，各地块内部均配套设置消火栓。

5、消防通道

(1)消防通道和园区道路合用，园区干道作为主要消防通道；

(2)道路交叉口转弯半径不小于 15m，以满足消防车快速通过；

(3)尽端式道路应设回车道或面积不小于 12m×12m 的回车场。

第四十五条 防洪工程

1、防洪标准

规划防洪标准为 20 年一遇。

2、防洪措施

控制地面标高，室外地坪标高不低于 2.7 米。

第四十六条 抗震工程与地质灾害防治

1、标准

规划范围建设设防标准为 7 度，重要设施设防标准为 8 度。

2、规划目标

当遭受多遇地震时，城市一般功能正常；当遭受相当于抗震设防烈度的地震时，城市一般功能及生命系统基本正常，重要工矿企业能正常或者很快恢复生产；当遭受罕遇地震时，城市功能不瘫痪，要害系统和生命线工程不遭受破坏，不发生严重的次生灾害。

3、疏散场地

(1)抗震疏散通道：规划主次干道均作为疏散通道，主要用于震前和震后的人员疏散与消防、救援车辆的通行。

(2)避震疏散场地：规划利用宽阔的绿色廊道、绿地、广场作为人员疏散、临时避难场所。疏散半径控制在 500 米左右，避难场所要避开危险地段和次生灾害源。共设置 3 处避难场地，其中一处位于陵园东侧公园绿地，为固定避难场地，另外两处位于凯旋路沿线，为应急避难场地。

第四十七条 人防工程

坚持人防建设与经济建设城市建设相结合，按照平战结合的方针，进行人防设施建设。人防规划与城市规划、消防规划及各项专项规划相结合，以提高规划范围内的防护和抗毁能力，实现战备效益、社会效益、经济效益、环境效益的统一。同时应加强通信报警系统建设，结合城区的建设设置报警器。

鼓励使用地下空间：建议规划范围内的办公和商业设施积极开发地下空间，除满足人防工程需求外，可作为停车、仓储等功能进行使用。

按照人防警报及时、准确、不间断的要求，积极发展多种警报报知手段。以消除园区内警报盲区为原则，按照报警器音响覆盖半径，选择适当的安装位置布置警报设备。形成以户外大功率警报为主，小功率警报、车载警报为辅的警报体系。

第十二章 环境保护规划

第四十八条 总体空间布局约束

1、优化产业布局 and 结构，实施分区差别化的产业准入条件。

2、原则上禁止新建三类工业项目，现有三类工业项目扩建、改建不得增加污染物排放总量，鼓励对现有三类工业项目进行淘汰和提升改造。

3、新建涉 VOCs 排放的工业企业全部进入工业功能区，严格执行相关污染物排放量削减替代管理要求。

4、所有改、扩建耗煤项目，严格执行相关新增燃煤和污染物排放减量替代管理要求，且排污强度、能效和碳排放水平必须达到国内先进水平。

5、合理规划工业企业之间设置防护绿地、生态绿地等隔离带。

第四十九条 污染物排放管控

- 1、严格实施污染物总量控制制度，根据区域环境质量改善目标，削减污染物排放总量。
- 2、新建二类工业项目污染物排放水平要达到同行业国内先进水平。
- 3、推进工业园区（工业企业）“污水零直排区”建设，所有企业实现雨污分流。
- 4、加强土壤和地下水污染防治与修复。

第五十条 噪声环境保护规划措施

- 1、分类制定工厂和建筑工地与其他区域的边界噪声值，超标的要限期治理。对工业噪声源进行控制，采用低噪声生产工艺与设备隔声、消声等噪声控制措施。
- 2、提高园区道路的质量等级，在确保道路畅通同时，加强路面的维修与保养，尽量采用沥青路面，降低噪声的强度，禁止机动车鸣高喇叭，降低交通噪声。
- 3、在各类噪声污染源周围设置较宽的防护林带，平黎公路南侧控制 30 米宽度防护绿地，规划西部通道东侧控制 15 米宽度防护绿地。

第五十一条 环境风险防控

强化工业企业环境风险防范设施设备建设和正常运行监管，加强重点环境风险管控企业应急预案制定，建立常态化的企业隐患排查整治监管机制，加强风险防控体系建设。

第五十二条 资源开发效率要求

推进工业企业生态化改造，强化企业清洁生产改造，推进节水型企业、节水型工业园区建设，落实煤炭消费减量替代要求，提高资源能源利用效率。

第十三章 “三线”控制规划

第五十三条 控制要求

规划范围内的道路红线、绿线以及市政公用设施控制线属于强制性控制内容，不得改变。

如果发生变化，应启动相应的地块变更程序，以确保强制性内容得以实施。

第五十四条 道路红线控制

道路红线指道路的控制边界。道路红线控制主要是确定规划道路的中心线和红线的位置，道路宽度和交叉口用地范围，道路两侧规划绿化带控制线和铁路用地及两侧的绿化控制线。具体规划控制见“三线”控制规划图和街区图则控制要求。

第五十五条 城市绿线控制

城市绿线，是指城市各类绿地范围的控制线。城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。本片区主要是道路两侧绿地、街头游园绿地和汾玉陵园周边公园绿地。具体规划控制见街区图则控制要求。

第五十六条 城市黄线控制

城市黄线，是指城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。本次规划对规划社会停车场实施黄线控制。具体规划控制见街区图则控制要求。

第十四章 规划实施建议

第五十七条 规划深化和管理机制

- 1、严格执行本规划确定的用地性质、各项控制指标和编制要求，不得违反本规划擅自进行规划调整。如确有必要对某些方面作重大调整，应按照《中华人民共和国城乡规划法》进行修改。
- 2、加强规划管理和监控，规划管理部门、行政机构应以本规划为基本依据严格进行规划建设和管理，同时做好空间衔接和协调工作，确保本规划的实施。
- 3、对规划范围内重点监控和严格保护的区域、基础设施控制廊道等实施全方位控制。建设项目的选址和设计必须经嘉善县自然资源和规划局批准同意。

第五十八条 严格执行土地政策，强化土地行政管理

1、切实贯彻国家、省、市政府各项严格土地管理的有关文件精神，控制建设用地增量，盘活存量土地，保护耕地，节约集约用地，优化土地资源配置。

2、在优化土地利用制度的基础上，加强建设用地的控制和管理，提高建设用地的利用率，减缓建设用地扩张速度，缓解建设需求与土地供给的矛盾。

3、土地资源合理配置。明确供地导向，对不符本规划的不予供地，同时盘活存量土地，提高土地利用率。

第五十九条 加强各项基础设施建设，推进园区建设有序、健康地发展

1、提高园区内基础设施水平。在城市道路建设中，各种工程管线应纳入集中管理的轨道。工程管线应逐步与道路的改造建设同步进行，避免反复挖掘道路。各类管线应尽量集中布置，建设资金允许时可考虑使用综合管廊。

2、强化社会化服务，提高园区管理设施水平。建立管理机构和管理平台，利用互联网技术实现信息共享、资源调配的无缝衔接。

附录

附录一 用词说明

1. 表示严格程序的用词

- 1) 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词用“必须”或“须”；反面词用“严禁”、“禁止”。
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”或“不得”。
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词用“不宜”。

2. 表示相关规定的用词

- 1) 条文指明应按其它有关标准或规范执行时，写法为“应按照（或遵照）……执行”或“应符合……的规定（或要求）”。
- 2) 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。
- 3) 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

附录二 名词说明与技术规定

地块：在规划范围内，被街坊道路或由用地性质或权属划分的最小城市用地单元。

街区：由城市道路或自然界线围合的城市用地。

用地性质：根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）确定的规划地块的使用功能。

道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

用地红线：各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

绿地绿线：城市各类绿地范围的控制线。

城市黄线：指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

建筑退让：建筑物、构筑物自道路红线、城市绿线、水域蓝线、用地界线的后退距离。

交通出入口方位：规划地块内允许设置出入口的方向和位置。

停车位：规划地块内应配置的停车车位数。

土地使用兼容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城市建设灵活性的要求，在一定条件下，地块土地使用性质可变更的特性。

强制性指标：对建设项目、规模、用地定点、定界实行强制执行的控制方式，是必须严格遵照的指标。一般包括用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度、交通出入口方位、停车位及配套设施。

城市设计引导：为进一步贯彻规划和开发控制的意图，将控制要素具体为布局引导，是修建性详细规划和建筑设计的重要参考指标。

用地面积：由用地界线围合的地块范围。

容积率：规划地块内，总建筑面积与地块面积之比值。

建筑密度：规划地块内所有建筑物的基底总面积占地块面积的比例。

绿地率：规划地块内各类绿化用地总面积占该地块面积的比例。

建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。

建筑间距：一般指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。分正面间距和侧面间距。

附录三 专家评审会意见及回复

《陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划》和《西塘镇祥符荡控规局部用地调整报告》专家组意见

2021年12月3日下午，县自然资源规划局组织召集相关部门召开陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划和西塘镇祥符荡控规局部用地调整论证会。参加会议的有嘉善县示范区管委会、县经信局、县建设局、县交通局、县水利局、县商务局、县民政局、县交警大队、生态环境局嘉善分局、国网嘉善分公司、县水务集团、县城投集团、西塘镇、陶庄镇等单位。会议邀请了三位专家组成专家组（名单见附件）。

与会代表认真听取了《陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划》和《西塘镇祥符荡控规局部用地调整报告》汇报后，经充分、认真的审论证，专家组原则同意通过论证，并提出如下建议和意见。

一、陶庄镇“工改工”片区控制性详细规划

1、进一步与交通和水利部门进行对接，道路网和水网的调整要符合上位规划和主管部门的要求。

2、进一步优化保留地块出入口的设置。

3、优化停车场和广场用地布局。

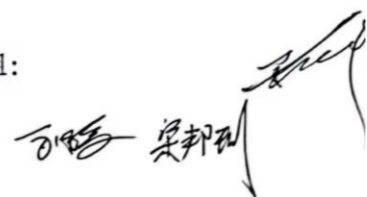
二、西塘镇祥符荡控规局部用地调整报告

1、加强与“三调”数据衔接，补充视线分析专题研究。

2、进一步优化地块交通组织，满足消防规范要求和停车配建要求。

3、进一步优化地块主要控制指标。

专家组：



1、进一步与交通和水利部门进行衔接，道路网和水网的调整要符合上位规划和主管部门的要求。

回复：已与嘉善县交通局规划科衔接，西部通道暂按城市主干路设置，红线宽度按照40米控制，为未来国道线形预留空间。与嘉善县水利局和陶庄镇政府沟通，本次规划范围涉及的水面较小，考虑到地块完整性，建议在规划范围外进行补充平衡。

2、进一步优化保留地块出入口的设置。

回复：已修改弹性道路的转弯半径，满足大型车辆进出的要求。

3、优化停车场和广场用地布局。

回复：将汾玉陵园西侧广场用地调整为社会停车场用地，取消建汾东路南侧广场，扩大公园绿地面积。

附录四 部门意见及回复

1、嘉善县民政局：汾玉陵园目前所剩空间不足，未来应增加骨灰安放空间，同步需要考虑人流量和车流量所需空间。

回复：规划对现状汾玉陵园进行扩建，由0.38公顷扩建至0.89公顷，满足新增空间需求。

2、嘉善县自然资源和规划局：

（1）建议将B29/M改为M0。

回复：经核实，由嘉兴市人民政府印发实施的《嘉兴市创新型产业用地（M0）管理实施意见（试行）》适用范围为国家级、省级产业园区，高能级产业生态园，并附有明确名单。因此不予以采纳，考虑到提高工业项目准入门槛，参照嘉善县已有类似控制性详细规划，本次规划将B29/M修改为M/B29，以工业用地性质为主，适当提高建设强度。

（2）殡葬用地分类采用浙江省国土空间用地用海分类。

回复：由于国家层面国土空间规划技术标准体系尚未完全建立，考虑到与其他规划的衔接，本次规划用地性质仍采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的分类，殡葬用地为区域公用设施用地（H3）。

（3）增加现状用地数据。

回复：已采纳，在说明书中增加现状用地汇总表。

3、嘉善县经济与信息化局：M类用地容积率下限调整为1.3。

回复：已采纳

4、嘉兴市生态环境局嘉善分局：燃煤锅炉提法应斟酌修改。

回复：采纳，已根据《嘉善县“三线一单”生态环境分区管控方案》进行修改完善。

5、国网浙江嘉善县供地有限公司：园区电力负荷预测偏小。

回复：采纳，已根据《嘉善县“十四五”电力设施空间布局规划》及相关技术标准修改。

附表

表 1 城乡用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(hm ²)	占城乡用地比例(%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	22.49	100.00
	H1		城乡居民点建设用地	21.60	96.04
		H11		城市建设用地	21.60
	H3		区域公用设施用地	0.89	3.96
			城乡用地	22.49	100.00

表 2 城市建设用平衡表

用地代码			用地名称	用地面积(hm ²)	占城市建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
M/B	M/B29		工业商务混合用地	3.18	14.72
M			工业用地	9.46	43.80
	M2		二类工业用地	9.46	43.80
S			道路与交通设施用地	5.75	26.62
	S1		城市道路用地	4.91	22.73
	S4	S42	社会停车场用地	0.84	3.89
G			绿地与广场用地	3.21	14.86
	G1		公园绿地	0.34	1.57
	G2		防护绿地	2.71	12.55
	G3		广场用地	0.16	0.74
H11			城市建设用地	21.60	100.00

表 3 规划道路一览表

道路名称	等级	走向	起止点	宽度(米)	长度(米)	道路断面(米)
平黎公路	省道	东西	规划西部通道--陶丁路	27	761	(2.5)+8+{6}+8+ (2.5)
规划西部通道	主干路	南北	平黎公路--申玉路	40	649	[2.5]+(3.5)+{2}+10.75+{2.5}+10.75+{2}+(3.5)+[2.5]
建汾东路	次干路	东西	规划西部通道--商贸路	30	566	[2.5]+(3.0)+{0.5}+8+{2}+8+{0.5}+(3.0)+[2.5]
凯旋路	次干路	南北	平黎公路--建汾公路	24	266	[2.0]+(2.0)+{0.5}+7+{1}+7+{0.5}+(2.0)+[2.0]
规划支路	支路	南北	平黎公路--建汾路	13	265	[2.5]+8+[2.5]

表 4 交通设施一览表

名称	数量(个)	位置	规模(公顷)	备注
社会停车场	1	凯旋路东侧	0.84	—

表 5 地块指标控制一览表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积(m ²)	容积率		建筑密度上限(%)	绿地率下限(%)	建筑限高(m)	配建要求
				下限	上限				
0603001	G2	防护绿地	4345.02	—	—	—	—	—	—
0603002	G2	防护绿地	12507.42	—	—	—	—	—	—
0603003	M/B29	工业商务混合用地	11401.88	1.5	3.0	55	10	50	—
0603004	M2	二类工业用地	11293.75	1.3	2.5	55	10	40	—
0603005	M2	二类工业用地	13103.04	1.3	2.5	55	10	40	—
0603006	M2	二类工业用地	11915.20	1.3	2.5	55	10	40	—
0603007	M2	二类工业用地	16299.24	1.3	2.5	55	10	40	—
0603008	M2	二类工业用地	15328.00	—	—	—	—	—	现状保留
0603009	M2	二类工业用地	11931.04	1.3	2.5	55	10	40	—
0603010	G2	防护绿地	6704.03	—	—	—	—	—	—
0603011	S42	社会停车场用地	8403.16	—	—	—	—	—	公共厕所
0603012	H3	区域公用设施用地	8850.37	—	1.5	40	20	20	公共厕所, 垃圾收集点
0603013	G3	广场用地	1644.22	—	—	—	—	—	配建社会停车场
0603014	G2	防护绿地	3532.16	—	—	—	—	—	—
0603015	M2	二类工业用地	14763.97	1.3	2.5	55	10	40	—
0603016	M/B29	工业商务混合用地	20396.42	1.5	3.0	55	10	50	公共厕所, 垃圾收集点
0603017	G1	公园绿地	3419.37	—	—	—	—	—	—