

富春江—新安江风景名胜区 孙权故里景区详细规划

- 规划文本
- 规划图纸

浙江省林业局
富春江—新安江风景名胜区管委会
富阳区人民政府
二〇二一年五月

项目名称：富春江—新安江风景名胜区
孙权故里景区详细规划

规划单位：浙江城建规划设计院

设计资质：景观甲级、建筑甲级、规划乙级

院 长：盛金海

总规划师：朱玲松

项目负责：闻 涛

参加人员：林婧娴 李 月 马晓东 刘必梅

第一部分 文本

目 录

第一章	规划总则	1
第一节	分析与落实.....	1
第二节	景区性质与资源特色.....	4
第三节	规划目标.....	6
第二章	景观保护与利用规划	7
第一节	资源分级保护.....	7
第二节	资源分类保护.....	8
第三节	游客容量.....	10
第四节	景点规划.....	11
第三章	设施规划	18
第一节	旅游服务设施规划.....	18
第二节	旅游交通规划.....	22
第三节	基础工程规划.....	23
第四章	居民点协调发展规划	30
第五章	相关规划协调	33
第一节	城市规划协调.....	33
第二节	土地利用规划协调.....	33
第三节	其他相关规划和管理规定协调.....	38
第六章	建筑布局规划	39
第一节	建筑布局引导.....	39
第二节	建设控制管理.....	40
第七章	分期发展规划	49
第八章	附 则	50

第一章 规划总则

第一节 分析与落实

第1条 现状分析

(1) 沿富春江两岸水土保持良好，沿江视线内有一处矿山、多处工业用码头；部分矿区深入景区腹地；

(2) 二董墓和神仙山难以进入，道路不畅；

(3) 依托桐洲岛的皮划艇基地游览项目经营良好；

(4) 桐洲岛、王洲岛上村落密布，古建筑保存较好；

(5) 风景区整体交通顺畅，高速、国道沿景区外围通过；富春江水运畅通。

第2条 总体规划要求分析

一、景区资源评价与定级（总规第 11 条）

孙权故里景区为一级景区。根据部际审查会的纪要精神，对景区及景点在分区规划中作进一步调整。

二、景区范围与面积（总规第 14 条、15 条）

1. 风景区范围：根据景点周边山脊线、山峰、高地等视线控制物划定。平坦地区以 500—1000 米的可视距为界。江、湖沿线陆域以 1000 米为控制范围，沿江、沿湖陆域为城镇、村落、开发区等建设用地的，控制 50—100 米宽的滨水风景林带。

同时，第 14 条第 4 款，指出本次调整后的风景区范围线作为下一层次分区规划编制的指导依据，并应在分区规划阶段根据地形地物完成具体的地界勘定。

2. 规划考虑将沿江、沿湖区域的四个县城（市区），所有建制镇的规划建设用地列入风景区外围保护地带，但将沿江、沿湖岸线 50—100 米宽度以内的陆域划入风景区范围。

3. 核心景区范围主要应在以下区域，在风景区分区规划中进一步详细界定：

①包括神仙山、二董墓、大桐洲在内的沿江区域；

②包括孙权故里景区的部分沿江区域。

三、景观保护与利用

1. 资源状况

三山镇大桥至窄溪 320 国道大桥，跨富阳市、桐庐县（说明：三山镇大桥现为中埠大桥，富阳市已撤市建区）。

江水清澈，沙洲点缀其间，两岸山峦起伏，层林叠障，植被茂盛，村舍俨然，具有浓厚的山水诗情画意。沿江地带以孙权文化而知名，名人辈出，历史文化遗迹众多，民居宗祠留存多。主要景点有黄洲孙权故里、化竹孙权后裔聚居地、二董墓、大桐洲、深澳、狄浦等景点（说明：深澳、狄浦隶属桐庐县，不在本景区编制范围内）。

2. 分级保护

在一级景点和景物周围应划出一定范围与空间作为一级保护区，宜以一级景点的视域范围为主要划分依据。可以安置必需的游步道和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排住宿床位，机动交通工具不得进入。

3. 规划要点

以特有的历史文化、历史古迹和富春江江面、沙洲、果林、树木自然风景为特色，以充分挖掘孙权文化为主题，修缮和改建现有古迹，发展当地沿袭千年的古老手工艺，开辟旅游参观和老古研究等活动的景区。

沿江建设风景林带的植树配置应体现孙权故里的历史底蕴和人文景观。

保护沿江山体 and 植被，禁止风景区内一切有违景观保护和发展的建设活动。有计划搬迁景区内沿江农居、工厂、墓葬等。

修缮孙权故里“五福庙”、恢复“孙家果园”和雄瓜地，修建孙权纪念馆。

加强对古村落的保护，不仅是单体建筑的修缮，更重要的是整体格局及周围环境的全面保护，新建民居应选址另建。

4. 游览线路

历史文化名人寻踪游线：

庙山坞——孙权故里——天子岗——二董墓——桐君山——严子陵钓台——子胥渡口——方腊点将台——落凤山——龙山岛——文佳岭古战场遗址——息坑古战场遗址——方腊聚义洞——方腊被缚洞。

第3条 规划编制目的

富春江——新安江风景名胜区是 1982 年国务院确定的首批国家级风景名胜区，2000 年起进行了风景名胜区总体规划修编工作，2003 年 7 月通过了省规划联席审查会的审查，并于 2011 年十一月，获国务院批复。

深化落实《富春江-新安江风景名胜区总体规划（2011-2025）》，贯彻风景资源“科

学规划、统一管理、严格保护、永续利用”的方针，科学指导碧云景区的风景资源保护与规划管理，根据国家相关法律法规、规范，编制本规划。

第4条 适用范围

本规划自批准之日起即为指导富春江——新安江风景名胜区“孙权故里景区”规划建设的法定文件，在本规划范围内进行各项建设活动的一切单位和个人，均应依照《中华人民共和国城乡规划法》、《风景名胜区条例》等法律、规范及有关规定，遵守执行本规划。

第5条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2007）
《风景名胜区条例》（2006）
《中华人民共和国森林法》（1998年修订）
《中华人民共和国环境保护法》（2001）
《中华人民共和国文物保护法》（2007）
《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）
《国家级风景名胜区规划编制审批办法》（2015）
《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）
《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018）
《浙江省风景名胜区条例》（2014年修正）
《浙江省文物保护法实施条例》（2003）
《富春江——新安江风景名胜区总体规划（2011-2025）》
《富阳市域总体规划（2007-2020）》
《富阳市场口镇总体规划（2013-2030）》
《富阳市场口镇中心区块城市设计》
《富阳市新桐区块概念性规划》
《杭州市富阳区矿产资源规划(2016-2020)》
其它相关的国家地方法规与规范

第6条 景区范围与面积

景区范围：涵盖新桐乡大部、场口镇王洲岛和东梓关等村落。具体为：西北部和北

部以新桐乡行政界线为边界线（在日昌升卸家塘矿区、板壁山矿区、南方矿区等区域，因山脊线被挖断，以等高线为依据）；东北沿塘新线东侧至中埠大桥中线；东边沿旧G320—场口规划道路—G320—汤横线—东舒线为界；南部以富阳、桐庐行政界线为边界线。

景区面积：62.31 平方千米。

核心景区包括桐洲岛—王洲岛及附近江面，以及神仙山、二董墓及附近山体组成。

核心景区面积：21.53 平方千米。

第二节 景区性质与资源特色

第7条 景区性质

将孙权故里景区性质定为：以特有的历史文化、历史古迹和富春江江面、沙洲、果林、树木自然风景为特色，以充分挖掘孙权文化为主题，修缮和改建现有古迹，发展当地沿袭千年的古老手工艺，开辟旅游参观和传统文化研究等活动的景区。

第8条 风景资源评价

根据《风景名胜区规划规范》的要求，对景区内 10 处景点进行风景资源分类和评价，其中一级景点 1 处（王洲（孙权故里））、二级景点 3 处（董浩墓、董邦达墓和桐洲岛）、三级景点 5 处、四级景点 1 处。同时具有比较丰富的民俗风物。

大类	中类	小类	编号	名称	位置	说明	分级
自然 景源	地景	山景	1.	神仙山	神仙山 顶	神仙山位于鹿山街道上里山和新桐乡交界处，海拔虽只有 400 余米，但山路却尤其崎岖，山内集奇石青山、悬崖洞穴、溪水茂林于一体，以造型别致的石林和神秘虚幻山洞而著称。	三级
	水景	江河	2.	烟雨桐洲	桐洲岛 及富春江	桐洲岛沿岸水域及富春江水面，已经有皮划艇水上运动项目。	二级
人文 景源	园景	陵园 墓园	3.	董浩墓	程浦村 凌家山 坡地上	近年重修过一次。	二级

大类	中类	小类	编号	名称	位置	说明	分级
			4.	董邦达墓	新桐村新店	年久失修。	二级
	建筑	民居宗祠	5.	东梓关古建筑	东梓关	设计小镇，有许家大院、安雅堂、张氏骨伤疗法、官船埠、越石庙、长塘、古樟等	三级
6.			王洲（孙权故里）	上沙村	村内有吴大帝庙、孙权像、集善亭，正在建设的东吴文化展示厅。	一级	
7.		宗教建筑	洋沙庙	洋沙村	洋沙庙占地 516.10 平方米，坐北朝南，分为前厅、后厅三部分。内有天井和厢房，通进深 28.95 米，通宽 18 米，内有石枋柱 32 个。	三级	
			8.	净土寺	鸿丰村	已建有大雄宝殿	四级
胜迹	遗址遗迹	9.	吉祥寺	桐洲岛	相传东汉名士严光垂钓处寺坞潭就在桐洲的西边，在寺坞潭垂钓处村边上，建有一石佛寺，又称吉祥寺。寺内石佛罗汉数十尊。这些罗汉雕刻精致细腻，额头皱纹、嘴里牙齿都十分清晰。	三级	
		10.	雄瓜地	瓜桥埠	孙权祖上种瓜的地方	三级	

第9条 功能分区

景区划分为四个功能片区，其中休闲古村区是对接富春江—新安江风景名胜區桐庐段——

运动桐洲岛：以精品运动休闲岛为目标，加强生态保护，依托桐洲岛良好的田园景观生态和深厚的人文积淀，以皮划艇运动休闲为发展基础，构建水、陆、空三栖产品体系，打造运动型岛居生活综合体，营造绿色有氧、活力时尚之意境。

文化王洲岛：以三国文化游为核心吸引，以“怀旧富春江”为主题，深入挖掘场地农耕文化、水文化、渔文化、乡土民俗基因，整合文史馆、瓜江、岛头林带、周边田园空间，开发孙权文化博览园、龙舟运动基地、农耕体验园、湿地公园、亚马逊森林度假村等产品，构筑富阳文化旅游新标地。

农业硅谷示范区：由杨梅与酒的相融展开，吃鱼喝酒，就到新桐。以旅游开发吸引

人气为起点，借助于每年游客量的无形品牌宣传效应，倾力打造成功的果蔬品牌。使得旅游地变成了果品产地，农民跳出农家乐的局限，走入车间、工厂，成为品牌果蔬加工业的生力军。从而实现了旅游、农业两种产业互相促进和共同发展的联动。

文化古村休闲区：主要指富阳区内的东梓关（桐庐县的江南镇古村落群已计入其它景区单元）。在原有村落民居、农田、自然景观、历史人文物业及古迹遗存基础上，进行全面的旅游景区化改造与建设，进行“一村一品”村落文创旅居主题旅游开发。

第10条 规划结构

总体结构为：一江，两岛，两带

一江：一川如画的富春江，江岸线总长 17 公里。

两岛：桐洲岛和王洲岛，一岛一品，运动与文化协调发展。

两带：富阳汤新线农业硅谷带和桐庐横屏线休闲古村带。

第11条 规划期限

规划期限：2018-2025 年

不突破总体规划法定期限，远景展望至 2035 年。

第三节 规划目标

第12条 规划总目标

保护现有风景资源，打造生态优良、风光优美，适于开展游览及休闲度假活动的富阳分区孙权故里景区。

第13条 规划分项目标

（1）资源保护目标

风景区内现有风景资源得到充分保护；确立环境保护目标为孙权故里景区环境空气质量达到国家一级标准，水质达到 II 类以上水质标准，土壤环境质量保持本底状态，声环境质量达到 0 类标准。

（2）游赏利用目标

争取在 2025 年以前，基本完成区内沿湖的风景点及游览设施和配套基础设施建设，形成完整沿江的风景游览体系；至规划远期 2035 年全面完成景区详细规划的实施工作，景区进入良性运营状态。

(3) 居民社会协调发展目标

景区内居民数量控制在 25000 人以内，居民生产生活紧密结合景区旅游服务业发展，维持和谐双赢的关系。

第二章 景观保护与利用规划

第一节 资源分级保护

规划对风景区划定一级保护区、二级保护区、三级保护区和外围保护地带：

第14条 一级保护区（核心景区）

一级保护区即核心景区。保护区范围包括神仙山、富春江水面及沿岸沙洲、桐洲岛和王洲岛，以及董邦达、董浩墓。总面积 21.53 平方千米。

除满足核心景区相关法规的保护要求外，一级保护区内可以安置必需的步行游览道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施。

区内应制定严格的保护措施和管理措施，严格禁止与资源保护无关的各种工程建设，严格限制建设各类建筑物、构筑物。对核心景区内的不符合规划、未经批准以及与核心景区资源保护无关的各项建筑物、构筑物，都应当限期搬迁、拆除。

第15条 二级保护区

将新桐乡汤新线北侧山体（神仙山外围山体）、小桐洲等区块划入二级保护区。面积共计约 8.59 平方千米。

二级保护区内可以安排旅宿，但必须限制与风景游览无关的建设。

第16条 三级保护区

将以上保护区以外的风景名胜区用地划入三级保护区。主要包括规划范围内保留的居民点，总面积 32.19 平方千米。三级保护区内，应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。

由于三级保护区内游览服务设施相对集中，应采取措施杜绝污染，用地控制应严格按照本规划要求执行，功能设施尽量结合景区景点建设和游览活动需要进行设计，做到景服合一，并控制规模和风貌。

第17条 外围保护地带

根据上位规划要求，外围保护地带原则上界定在风景区范围界限 2000 米以外范围内（部分界线不足 100 米），根据总体规划确定孙权故里景区的外围保护地带，本次规划中不对此范围进行调整。

外围保护地带的范围内，不得建设污染环境的工业生产设施，不得建设工业固体废物、危险废物的集中贮存、处置设施或者场所，不得建设垃圾填埋场。从景观角度考虑，也应杜绝与风景区风貌不协调的建筑物、构筑物的存在，禁止一切对风景区内部格局、交通、视线等造成不良影响的建设活动。

外围保护地带中的乡镇和村庄，应鼓励发展旅游配套服务业，缓解风景区中的服务接待压力，同时也能带动地方经济发展。

第二节 资源分类保护

第18条 耕地

景区内的耕地比重较大，基本农田需严格保护，各种设施不得占用农田。同时，规划将农田景观化，可开展创意农业、开心农场、开心菜场、音乐农场等活动。

第19条 野生动植物

（1）景区内的山林植被进行保护，整体上以抚育为主，不宜大面积进行林相改造，维护景区内的原生植物种群。

（2）利用和创造多种类型的植物景观或景点，重视植物的科学意义，组织专题游览环境和活动。

（3）合理的处理景区与农、林的关系。在主要景区边的农田应逐步退耕还林，引导农民发展经济林、果木林，严禁毁林或垦荒造田。

（4）种植、抚育与管理要同时并重。促进林分稳定，有利于永续利用。确保森林防火、病虫害预报与防治等各项工作的扎实开展。

（5）对景区内的野生动物和珍惜植物进行科学建档管理，定期观测，禁止针对濒危野生动物的捕猎活动。

（6）对野生动物的拯救、放生、驯养、繁殖工作同步开展，加强野生动物保护宣传，加大执法力度。

（7）保护古树名木。具体保护措施包括：

建立完善的古树名木档案，明确其位置、树龄、立地条件并且配有照片，定期检

查、更新档案资料，实现动态管理。

所有古树名木均需挂牌保护（但不准钉钉子、栓铁丝），游路两侧及游览景点内的古树名木应设防护栏，严禁游人攀爬、划刻、折采、砍伐。

加强古树名木周边的小环境治理，提供良好的生长条件。

加强古树名木的病虫害防治和养护管理，加强防雷、防火工作。对于衰老的古树名木，应在专家的指导下进行古树复壮。

第20条 水体

景区水体保护的主要内容为富春江水系，另有沙洲等不同类型的水体景观。沿岸原则上设置 50 米~100 米风景林带。溪、潭、湖、瀑水系景观在保持其自然原始风貌的同时，整治环境，突出其优美自然的景观特色。

保护与涵养富春江的沿岸自然原始风貌，沿湖游览道路应尽量利用现状林区道路进行建设，减少对岸线的破坏。整治周边的环境与植被，严格禁止流域内污水的排放。注意对游人的安全防护。

第21条 地质地貌

地质地貌方面，主要保护以山水、田园等为代表的地貌景观，重点在于保护富春江两岸的自然风貌及生态环境保护，突出山水交融的景观感受。

第22条 文物古迹

在文物保护单位的保护范围内，禁止进行与保护文物无关的建设工程，禁止存放易燃易爆及其他危及文物安全的物品，禁止破坏环境景观和其它影响文物安全的活动。

省级文物保护单位的保护范围内，影响文物保护和环境景观的非文物建筑应当限期迁移和拆除。

在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌，工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。

第23条 传统村落

基本不改变保护区的现状，只作少量局部调整，不改变居民生活方式，不妨碍居民经济的发展。

保护整体风貌，加强古城格局、空间形态、视觉通廊的保护，保护建筑物、路面、河道、古树、院墙等构成历史风貌的各种因素。同时保存一些有意义的文化传统和合理的生活方式以及某些手工技艺。

根据古建筑的价值和现状，分布情况和村落发展的需要，将历史文化保护区划分为不同层次的区域，对它们采取不同的保护措施。对重点风貌建筑和文物古迹按原样维修整饰，同时通过用地布局的改善和古城交通等基础设施的提升，对不符合整体风貌的建筑予以适当改造，提高整体环境质量。

第24条 历史人物传说

景区范围内历史上著名的人物有孙权及其孙氏家族，文学家郁达夫，清代尚书画家董邦达、宰相董诰，以及东梓关的许家、一代名医张绍富。

孙权传说：浙江大学教授吕洪年 18 年前曾带领学生来王洲采风，主编了《吴大帝传说》。2010 年开始，省东吴文化研究院理事长孙文达进一步收集充实资料，主编了《孙权传说》。这些努力，为孙权传说列入省级非遗名录奠定了基础。

利用名人史迹和风景资源相结合，充分挖掘风景资源的文化内涵；建立名人纪念馆，故居陈列室，文学与绘画展览馆；名人资源、地方文学与绘画资源作为旅游资源进行开发利用，使景区的旅游内容更为丰富。

第25条 民间文化、风物

桐洲名称由来：又称“大桐洲”，位于浙江省富阳市新桐乡境内，总面积 4 平方千米，江岸线长约 8 公里，传说因黄帝时期的药圣。桐君老人在洲上种草药而得名，是富春江上最古老的江渚之一，也是富春江进入富阳境内遇到的第一个沙岛。

张氏骨伤疗法：传承 170 多年的富阳“张氏骨伤疗法”（正骨疗法扩展项目）正式被列入第三批国家级非物质文化遗产名录。

第三节 游客容量

第26条 游人合理容量

生态容量 695.52 万人/年，游人容量 196.89 万人次/年，日游人容量 6563 人次。

第27条 高峰日游人容量的测算

按日合理容量的 3 倍确定景区的高峰日容量，即景区高峰日容量为（6563×3）

=19689 人次/日。其人均密度指标标准，为维持游览活动的极限标准。

高峰日游人容量不是景区固定的基础及服务的执行标准，但在设置景区的临时应急性及服务设施时，应考虑高峰日游人容量。

第四节 景点规划

第28条 景群划分

景区北部以汤新线为纽带，形成新桐景群；南部以横屏线为纽带，形成江南景群；西部桐洲岛，形成桐洲景群；东部王洲岛，形成王洲景群。通过规划，四个景群分别突出以下特色：

新桐景群：主要包括神仙山、二董墓、杨梅基地、包家淇古樟、滩涂湿地等景观。做好农业与旅游的结合，建设农业产业园，发展休闲农业、养生农业等项目。

东梓景群：主要包括东梓关及其周边村落，是中国传统村落保护和发展的典型，适合开展农业观光、古村游览、精品民宿、疗养康体特色项目。

桐洲景群：主要包括桐洲岛及岛上村落、古建筑、古樟、树林、码头等景点。适合开展农家休闲、户外运动等特色项目。皮划艇项目已经具有知名度。

王洲景群：主要包括王洲岛及岛上村落、孙权故里、文化遗址等。重点建设特色小镇和农业产业园，作为景区创新发展的主要载体。

第29条 现状景点

神仙山、董浩墓、董邦达墓、意杨林基地、皮划艇、吉祥寺、东梓关设计小镇、上村曹氏宗祠、上沙村、净土寺。共 10 处景点。

第30条 景点规划

孙权故里景区在原有景点的基础上，增加 3 处景点，规划共计 13 处景点，详见下表：

景群	编号	景点名	位置	景点类型	游赏类别 (游赏项目)	景观特质及规划要求
新桐景群	01	神仙山	鹿山街道上里山和新桐乡交界处	山景 石林石景	野外游憩 (郊游野游) 休养保健 (空气浴、森林浴) 审美欣赏 (揽胜) 科技教育 (考察、科普教育)	神仙山海拔虽只有 400 余米，但山路却尤其崎岖，山内集奇石青山、悬崖洞穴、溪水茂林于一体，以造型别致的石林和神秘虚幻山洞而著称。神仙山的石林中有着跌宕起伏的奇峰秀石、近百亩的石头群以及深藏在灌木丛中的奇石。神仙洞神秘莫测，有着“永远也走不到尽头的”传说。洞口呈扁形，万年钟乳石倒挂洞门，洞内密布着琳琅满目的石笋群、交叠着奇形大石，还有着很多小洞，例如狮子洞、蝙蝠洞、朝天洞等，洞内道路陡峭狭窄，越深处越寒冷越难行。 建议重点保护石林，利用神仙山的地形特色，开发探险项目；利用神仙洞的暗河和洞内藏着众多奇异小洞的特色形成独有的溶洞景观，并完善神仙洞的进入道路建设。
	02	清廉董诰廉政园	程浦村凌家山坡地上	遗址遗迹 专类游园	野外游憩 (郊游野游) 科技教育 (教育、寻根回归、宣传)	董诰墓坐北朝南，遥对富春江。墓前有神道、台阶、祭桌，只有两只憨厚的石虎守候在墓前，石马仅存一头，御制诗碑，神道碑已无存。 董诰墓的修缮应紧紧围绕“只有文章传子侄，绝无货币置庄田”做文物，贴近时代，启迪当下。同时扩大场地范围，建设廉政文化园。建筑应以明清古建筑风格为准。

景群	编号	景点名	位置	景点类型	游赏类别 (游赏项目)	景观特质及规划要求
	03	清风邦达 书画园	新桐村新店	遗址遗迹 专类游园	野外游憩 (郊游野游) 审美欣赏 (寄情、鉴赏)	董邦达墓为县级文物保护单位，坟前神像破败不堪。 董邦达墓的修缮应扩大规模，可模仿江南园林建筑风格与布局，建设知书廊、书香谷、墨池等书香气息浓郁的游憩场地和纪念场所。
江南景群	04	济世东梓	东梓关村	民居宗祠 专类游园	野外游憩 (郊游野游) 审美欣赏 (摄影、写生、寻幽、仿古、寄情、鉴赏) 科技教育 (文博展览)	美丽乡村和杭派民居工程成功把东梓关塑造为设计小镇，若是在乡村旅游中走的更远，需要文化。借鉴桐庐江南古村群的经验——培育“一村一品”，推出了“易理深澳”、“孝义荻浦”、“清莲环溪”等乡村旅游名片——综合来看，郁达夫因就医写出了《东梓关》，许秉石、许善元，一代名医张绍富，东梓关许氏家族历来重视教育——医、育、孝凝聚为“济世”，所从文化主题上，界定东梓关为“济世东梓”；进而，规划建议以“济世东梓”为主题指导东梓关村的旅游业态布局，重点开展疗养康养、乡村留学项目。用地内需考虑设置游人码头。

景群	编号	景点名	位置	景点类型	游赏类别 (游赏项目)	景观特质及规划要求
	05	志远上村	上村	民居宗祠 专类游园	审美欣赏 (摄影、写生、寻幽、仿古、寄情、鉴赏)	新建景点。包括曹氏宗祠和曹氏志远堂。曹氏宗祠初建于明朝，修建于清代。据传是曹操的后裔为纪念先祖而建。“曹氏宗祠”占地面积 832 平方米，坐北朝南，由前厅、正厅、后堂三部份组成。内有天井、厢楼和鱼池，通进深 41.6 米，通宽 20 米。规划进行建筑修缮和增加室内三国历史布展。按江南明清古建筑风格。“曹氏志远堂”俗称“堂楼”，推测建于清嘉庆年间，为四合院式走马堂楼，占地 397.75 平方米，坐北朝南，原为前厅后堂，因前厅遭火灾。剩下后面堂楼。堂楼由上堂前和下堂前，中间天井和边厢房组成，当地人称为“十间四厢”，通进深 21.5 米，通宽 18.5 米。规划重建前厅，修复后堂，按原样复建。
桐洲景群	06	烟雨桐洲	富春江	江河	野外游憩 (郊游野游) 审美欣赏 (揽胜、寄情、鉴赏) 娱乐体育 (水上水下运动)	桐洲岛是一个没有防洪大堤的岛屿。它总面积 4 平方千米，江岸线长约 8 公里，传说因黄帝时期的药圣“桐君老人”在洲上种草药而得名，是富春江上最古老的江渚之一。建设“烟雨桐洲”景观，结合水上游览线路，开展皮划艇游览活动，发展低空游览和环岛运动活动。保护两岸的农田、山体、植被，保护水体，严格控制两岸人工建设。增设标志牌，提升植物景观，补充文化小品，完善配套设施。用地内需考虑设置游人码头。

景群	编号	景点名	位置	景点类型	游赏类别 (游赏项目)	景观特质及规划要求
	07	白杨洲头	桐洲岛	植物生态群落	野外游憩 (郊游野游) 休养保健 (野营露营)	新建景点。岛上西南面的孙家咀，有静静的意杨林、浅浅的江水，还有江滩上爬着的小螃蟹。规划作为休闲、露营等户外活动场地。建设成为避暑胜地游憩设施，加强养护管理。
	08	俞家古村	桐洲岛	民居宗祠	审美欣赏 (摄影、写生、寻幽、仿古、鉴赏) 其它 (民俗节庆)	新建景点。岛上有董家祠堂、俞家祠堂、汤家祠堂、孙家祠堂、俞家村古民居、古樟等。规划发展古村观光游、古村度假游；依托老建筑，建设精品民宿。作为夜游桐洲岛上的一个节点，也是等待皮划艇时的一处游览点，又是夜晚住宿的一处客栈。结合俞家村，在建筑整治、环境美化提升的基础上，营造乡土人居风貌的人文景观。作为沿江重要的观景点，设置休息停留和配套服务设施。用地内需考虑设置游人码头。
	09	吉祥寺	桐洲岛	宗教建筑	其它 (宗教礼仪)	相传东汉名士严光垂钓处寺坞潭就在桐洲的西边，在寺坞潭垂钓处村边上，建有一石佛寺，又称吉祥寺。寺内石佛罗汉数十尊。这些罗汉雕刻精致细腻，额头皱纹、嘴里牙齿都十分清晰。 陆游在桐洲住了几天。当时岛上有一座吉祥寺，岛上的人领着陆游在吉祥寺的附近转了一圈，指着临江的一块大石头说，这里就是当年夫子垂钓的地方。陆游在那里辗转了许久，然后就离去了。离开的时候，他留下了一首词。“一竿风月，一蓑烟雨，家在钓台西住。卖鱼生怕近城门，况肯到红尘深处？潮生理棹，潮平系缆，潮落浩歌归去。时人错把比严光，我自是无名渔父。” 规划重建吉祥寺，串起历史文人记忆。

景群	编号	景点名	位置	景点类型	游赏类别 (游赏项目)	景观特质及规划要求
王洲景群	10	智谋上沙	上沙村	民居宗祠 专类游园	休养保健 (避暑避寒) 审美欣赏 (摄影、写生、寻幽、仿古、鉴赏) 其他 (民俗节庆)	村内有吴大帝庙、孙权像、集善亭，正在建设的东吴文化展示厅。 孙权所在的三国时期，谋士云集，规划提出“谋文化”来统领三国文化及其东吴文化。其一，“智慧”是谋士的天生要素，以“智”取天下。其二，现代人迈过“学生”阶段后，都身处“职场”，在“职场”中“谋自己”，进而“谋发展”，以求成为人上人，此为“智谋”。其三，“谋文化”是三国典型的人文元素的而提出的新名词，并赋予上沙成为其内涵。规划建设上沙村落景区，按国家 3A 级旅游景区建设，以“谋文化”为主题，以“智谋上沙”为品牌形象。
	11	雄瓜地	瓜桥埠村	遗址遗迹	审美欣赏 (摄影、写生、寻幽、仿古、鉴赏)	完善景点标识牌，补充文化节点，规划开辟一块农田，以情景雕塑的形式，还原孙权祖上劳作的场景。
	12	洋沙庙	洋沙村	宗教建筑	其它 (宗教礼仪)	洋沙庙占地 516.10 平方米，坐北朝南，分为前厅、后厅三部分。内有天井和厢房，通进深 28.95 米，通宽 18 米，内有石枋柱 32 个。规划进行建筑修缮，保持原有建筑风格。
	13	净土寺	鸿丰村	宗教建筑	其它 (宗教礼仪)	目前大雄宝殿已经建成。

第31条 游赏项目组织

根据孙权故里景区的风景资源特点，游憩项目安排有如下8类——

(1) 风景观光。观赏富春江平丘山峦以及传统村落景观；观赏茂密的森林植被和丰富的动植物资源。

(2) 生态考察认知。开展回归自然、享受自然、认知自然、保护环境为主要内容的游赏活动。利用滩涂湿地、富春江、农田、沙洲、山林等山水林田，开展水上运动、低空运动、欣赏野果、野花的活动。利用富春江的溪滩，结合月亮沙滩等景点，开展钓鱼、网鱼等活动，并与烧烤等项目相结合。

(3) 休闲度假。依托江河、湖泊、森林植被，开展休闲娱乐、度假康体保健活动。利用休闲度假线现有的休疗养度假设施，可开展休闲度假项目，有皮划艇、骑行、采摘、工坊体验等。

(4) 历史文化寻踪。挖掘历史文化遗迹，清理富有鲜明地方特色的地方民俗、文化风情、古建民居，开发与历史名人、古代文学绘画相关的历史遗迹等游赏活动。利用俞家村、上沙村、东梓关、桐庐江南古村落群，结合古建筑、农耕、民俗（包括非物质文化遗产）等开展忆古、怀旧、体验传统文化等活动。

(5) 科研科教。利用丰富的地质地貌和动植物资源、湿地等生态资源、山水资源等开展多种科研修学、科普教育等活动。

(6) 体育旅游。利用自然水域、山体、崖壁，适宜的气候，广阔的森林、草地开展多种形式的体育旅游。可开展皮划艇、骑行、低空飞行等活动。利用富春江沙滩开展游泳、涉水等游乐活动。利用富春江开展画舫、游艇、电瓶船游览，同时开展船上吃、喝、娱乐等活动。利用富春江开展水上垂钓、渔船归帆等游乐活动。

(7) 民俗节庆游览。开发景区的地域文化、民俗文化、历史文化资源，以节庆的方式推出游览项目，打开市场。利用桐洲岛、王洲岛的自然村落，结合当地的礼俗、戏曲的演唱、篝火集会等娱乐活动，丰富游乐内容。利用新桐乡的农家，开展农家乐活动，住农家屋、吃农家菜、洗农家澡、种农家田、玩农家的农具等。

(8) 购物商贸、会议展览游。以土特产品及传统工艺制品为卖点，组织购物商贸活动，开展旅游商品、会议展览旅游。

第32条 游览线路组织

(1) 风景观光游览线路

游览线路分为主要游线与次要游线。

● 主要游线在景区层面上，根据景区分区及风景资源特征，以景区为游线组织单元进行相应的陆、水、空游程安排。

主要游线起自王洲岛，由王洲岛-上村-东梓关-桐洲岛-新桐乡北岸区域，沿富春江南岸上岛，就水路，从北岸返回（或逆序）。将景区一、二、三级景点串连到游线内。

● 次要游线在风景分区层面上，以分区内的景点（景群）为游线组织单元进行相应的陆、水、空游程安排。

（2）专题游览线路

- 生态游线：白杨洲头——雄瓜地
- 地质科研科普游线：神仙山——烟雨桐洲
- 古民居、村落、古镇考察寻踪游线：桐洲岛（俞家村）——王洲岛（瓜桥埠村、上沙村）——上村——东梓关村——江南古村落群
- 历史文化名人寻踪游线：清廉董诰廉政园——清风邦达书画园——桐洲岛（吉祥寺）——上沙村——东梓关
- 民俗风情、地方文化游线：桐洲岛（皮划艇、俞家村）——王洲岛（联群风情小镇、上沙村）——东梓关
- 红色教育游线：清廉董诰廉政园——清风邦达书画园
- 体育专题游线：桐洲岛（水上、低空）——王洲岛（水上）
- 三国东吴文化游线：红星村（王洲岛风情小镇接待中心）——新元村（田园风光）——联群村（王洲岛风情小镇、“三江两岸”综合整治示范点）——上沙村（东吴大帝庙）——上村村（曹氏宗祠）——东梓关村（历史文化村）——新桐桐洲岛（江洲农家乐、皮划艇基地）

第三章 设施规划

第一节 旅游服务设施规划

第33条 游览设施分类规划

规划将游览服务设施分为旅行、游览、饮食、住宿、购物、娱乐、保健、其它等八大类。

游览服务设施功能类型一览表：

设施类型	规划功能	服务设施项目
旅行交通设施	1. 非机动车交通	步道、自行车道
	2. 机动车船	车站、车场、码头
游览设施	1. 导游小品	公告牌、图示
	2. 休憩庇护	坐椅桌、风雨亭、避难屋、集散点
	3. 环境卫生	废弃物箱、公厕、洗漱处、垃圾站
	4. 宣讲咨询	宣讲服务点、导游点
	5. 公安设施	派出所、巡警、保安
饮食设施	1. 饮食点	冷热饮料、礼品、面包、糕点、糖果
	2. 饮食店	包括快餐、小吃
	3. 一般餐厅	饭馆、饭铺、食堂
	4. 中级餐厅	饭馆、有停车位
	5. 高级餐厅	饭馆、有停车位
住宿设施	1. 简易旅宿点	野营点
	2. 一般旅馆	招待所、民宿（农家乐）
	3. 中级旅馆	三星宾馆、集装箱营地
	4. 高级旅馆	四星及以上宾馆、乡村度假酒店、度假木屋
	4. 豪华旅馆	五星级度假酒店
购物设施	1. 小卖部、商亭	
	2. 商摊集市墟场	集散有时、场地稳定
	3. 商店	包括商业买卖接、步行街
文体娱乐设施	1. 文博展览	文化、科技、展览等馆
	2. 艺术表演	杂技场、表演场
	3. 游戏娱乐	俱乐部、活动中心
	4. 体育运	室内外各类体验运动健身竞赛场地

保健设施	1. 门诊所	无床位、卫生站
	2. 医院	有床位
	3. 修养度假	有床位
其它	1 审美欣赏	景观小品等设施
	2 科技教育	试验、科教、纪念设施
	3 社会民俗	民俗、节庆
	4 宗教礼仪	宗教设施、坛庙堂祠

第34条 游览设施分级规划

将服务设施分成三级：新桐游人服务中心（一级服务点）——桐洲岛服务点、王洲岛服务点——分布于各景点的三级服务点。

依托富阳区综合服务中心，成为孙权故里景区范围外重要旅游服务基地和依托。

游览服务设施规划一览表：

级别	名称	位置	规划要求与设施内容
景区外围重要旅游服务基地	富阳区综合服务中心	景区外围	设置旅行交通设施、游览设施。
一级服务点	新桐游人服务中心	程蒲（原废弃加油站）	功能定位为整个孙权故里景区的旅游服务中心。此服务中心有健全的基础工程设施，配备有购物中心、娱乐中心、医务中心、加油站、邮政电讯服务等大型配套机构；配备停车场、游客中心、酒店等旅游接待设施。设置完善的行、游、食、购、娱、健等各类设施以及承担着部分的住宿设施。服务于景区所有游客及当地居民。
二级服务点	桐洲岛服务点	桐洲岛	规模较大，设置有小停车场、游客中心、汽车旅馆、旅游购物点等旅游接待设施。设置比较完善的行、游、食、购、娱、健等各类设施以及部分住宿设施。有比较健全的基础工程设施。服务于景区所有游客。
	王洲岛服务点	王洲岛	
三级服务点	清廉董诰廉政园	程蒲村	分布于各个主要功能区和主要景点。规模很小，主要提供休闲接待、导游咨询和旅游救助等服务。各类设

清风邦达书画园	新桐村	施比较简单，根据需要灵活配置。 该级服务中心具有较强的针对性，主要服务于该服务点旁边的景点。
非遗乐园	新中村	
杨梅园	春渚村	
农博园	新桐村	
设计小镇	东梓关	
音乐农场	小桐洲村	
骑行驿站	桐洲岛	
皮划艇基地		
低空基地		
俞家古村	俞家村	
吉祥寺	桐洲岛	
联群风情小镇	王洲岛	
上沙村		

第35条 床位预测及布局

规划床位共计 1600 床，安排如下：

旅宿床位安排表

旅游服务设施等级	旅宿点	床位数
一级服务点	1. 新桐游人服务中心	0
二级服务点	2. 桐洲岛服务点	300（以下三级服务点外乡村民宿统计）
	3. 王洲岛服务点	300（以下三级服务点外乡村民宿统计）
三级服务点	4. 非遗乐园	民宿 100
	5. 杨梅园	度假酒店 200
	6. 农博园	度假酒店 200
	7. 设计小镇	民宿 100
	8. 俞家古村	民宿 100

	9. 联群风情小镇	民宿 100
	10. 上沙村	民宿 200

第二节 旅游交通规划

第36条 交通组织方式

对外交通可以乘坐团队巴士、自驾、乘公交工具三种形式解决。开通富阳——孙权故里景区方向的直达专线。

景区内部交通体系采用水陆并进的组织方式，以沿江水上线路和滨水陆上线路共同形成并行的交通方式，并在适当的节点设置码头，完成水陆交通的连接。内部路上游览采用机动车、景交车、自行车租赁等交通工具结合步行，形成多元化的通达方式。

第37条 对外道路交通规划

规划对外交通在现有基础上，依托新桐游人码头和水路换乘中心，设置交通换乘中心，解决外来车流的集中停放和与景区内部交通的接驳。

第38条 内部道路交通规划

（1）交通组织方式

景区内部交通体系采用水陆并进的组织方式，以沿江水上线路和滨水陆上线路共同形成并行的交通方式，并在适当的节点设置码头，完成水陆交通的连接。

（2）景区入口设置

景区为开放式的景区，因此设置多处入口。主入口设置在新桐码头，接待有富阳城区进入景区的游客；次入口设置在桐庐，主要功能是衔接建德、桐庐游线，接待途径江南镇进入景区的游客。

（3）机动车道

景区内机动车道基本不再新建，以利用现状机动车道为主。机动车道宽度基本为4-5米，有条件拓宽的路段可加宽至7米。

（4）游步道及景观游线

游步道按两级控制。

一级游步道宽度3-4米，包括新桐乡沿江——桐洲岛——王洲岛——上村、东梓关四段。如现场条件允许，一级游步道可考虑通行景区内部电瓶车辆和必要的运营管

理车辆。沿江的绿道应和桐庐分区绿道连通。

二级游步道宽度 1.2~2.0 米，主要是位于新桐乡境内非临江的登山步道，适合驴友及喜欢登山的游客游览。

(5) 水上交通

规划设置沿富春江水上线路，汤程线、程普村、桐洲岛白杨洲头、俞家古埠头、东梓关、上沙村、联群村、鸿丰村等八处设置码头或游船停靠点，在以上码头和游船停靠点基础上，开辟 4 条渡江游线，分别是：俞家村——东梓关，俞家村——上沙村，小桐洲——上沙村——鸿丰村，程蒲村（游人中心）——鸿丰村，解决富春江两岸交通的不便。

(6) 自行车租赁点规划

桐洲岛上设置一处骑行驿站，同时配备自行车租赁点，设公共自行车 20 辆。

(7) 停车场

规划停车场用地 12845 平方米。

停车场主要选址在新桐乡（游人中心）、桐洲岛（江洲村）和王洲岛（联勤村）。主要的大型停车场详见下表：

名称	所在地点 (相邻码头)	占地面积 (m ²)	大客 车位数	小车 车位数	备注
游人中心停车场	程普村码头	4905	20	200	服务于新桐乡
俞家村停车场		2915	10	60	服务于桐洲岛
五星村停车场		4030	10	150	服务于王洲岛
东梓关停车场	东梓关码头	200		10	码头配套
白杨洲头停车场	白杨洲头码头	200		10	码头配套
上沙村停车场	上沙村码头	200		10	码头配套
联群村停车场	联群村码头	200		10	码头配套
鸿丰村停车场	鸿丰村码头	200		10	码头配套
合计		12845			

第三节 基础工程规划

第39条 给水规划

(1) 用水量标准

通过测算，规划区最高日用水量约为 7740m³/d，平均日用水量 6590m³/d。

（3）供水系统

整个景区供水，北上可至新登水厂，南下可至江南水厂。

位于程普村原废弃加油站的游人服务中心供水系统由市政管网统一供水。纳入市政供水系统。

其他较为独立的景区、景点，根据各景点不同的地理位置选择水质好、容易实施的水源作为各景点的水源。临江的景点，一般取用江水，山区景点一般取用溪水。直接取水的水源根据水质情况须增加净水设施，消毒、处理达标后才能供水。靠近居住村的服务设施亦可由农村供水站供水。

（4）供水水压

管道的供水压力一般要求控制在 0.20MPa 以上，以满足建筑用水的水压要求。

（5）消防用水

规划采用生活、消防同一的供水系统，消防水压采用低压制，按规范每隔 120 米左右设置一个室外地上式消火栓。布置消火栓的管道管径不应小于 DN100。

（6）管道材料

管道可采用球墨铸铁管，特殊地段，如过河、穿越障碍可采用钢管。

第40条 排水规划

（1）现状

目前风景区内大部分地区没有排水设施，仅有少数城镇建有部分合流管或污水管，区内建有场口污水处理厂。但仍有生活污水和工业废水未经处理排入水体，给水体带来了严重的污染。整个风景区范围涉及到城镇、风景点、休疗养区和居住村其中城镇地区污水是造成水体污染的主要原因。

（2）排水体制

采用雨污分流制。雨水一般根据地势分散自流排放；村落内服务中心根据周边市政管道实施情况有组织接入市政雨水管，再排入水体。

（3）污水系统

景区内污水均需经二级处理后，方可排放。景区内水冲式厕所设化粪池，上浮水就近排放，粪使用抽粪车吸出，经发酵消毒后作为肥料。

景区的污水处理设施的处理工艺要采用技术先进、成熟、占有地面极小建设费用和运行费用都比较低的处理方式，可采用成套污水一体化处理设备。

同时在景区宾馆用水洗涤等方面要制定措施宣传节约用水，控制普通洗衣粉的使用。

用，提倡使用无磷洗衣粉和洗涤剂，使污水处理设施的运行高效低能。

(4) 污水量

污水量按给水量的 80% 计。规划区平均日污水量为 5270 m³/d。

(5) 污水排放

位于村落的服务点，其污水应纳入农村污水系统，由农村污水处理系统一处理后排放。

对远离城镇和村落的景点，应视具体情况对待，生活污水经处理达标后才能排放。污水可经一体化污水处理设施、人工湿地等处理后达标排放，或经沼气净化池处理后渗透土地排放，不允许未经处理的污水任意排放，造成污染。

(6) 污水管布置

污水管的布置应尽量方便道路两侧污水的接入并尽可能在管线较短，埋深较小的情况下，让最大区域的污水自流接入，管道定线时要充分利用地形，尽量使管道的排水方向与地形趋势一致，顺坡排放，尽量少穿河道及障碍物。

(7) 管道材料

本区的污水管和雨水管一般使用 UPVC 加筋排水管。

第41条 供电工程规划

1、电力需求预测

(1) 预测方法

根据本案拟定的各类规划用地的性质、用地面积和容积率，参照“富春江——新安江风景名胜区”用电的现状和发展趋势以及国内其他类似风景名胜区用电负荷发展匡算水平，采用负荷密度法匡算各地块的用电负荷，预测结果作为布置景区内各类电力设施的依据。

(2) 预测结果

电力负荷预测

规划拟定孙权故里景区合计电力负荷约 53400kW，根据《城市电力网规划设计导则》的要求，需要富阳市 35~110kV 高压配电网提供变电容量约 5.6~6.6 兆伏安。

孙权故里景区用电负荷预测表

用地类型	类别代号	用地面积 (公顷)	用电负荷(kW)
人文景观用地	甲 12	27.13	108
自然与人文综合景观用地	甲 13	246.01	162
旅游点建设用地	乙 1	37.37	2794
居民点建设用地	丙 1	424.00	63635
已搬迁村庄原址用地(可作民宿)	丙 12	0	0
其他			50
小 计			66749
总用电负荷			53399

(3) 年用电量预测

规划远期，孙权故里景区年用电量预计达到 17000 万 kWh 左右。

2、电力工程规划

(1) 电网电压等级

按照以上用电负荷框算结果并考虑景区现状用电水平，规划安排以 10kV 中压配电和 380V 低压配电建设孙权故里景区配电网。

(2) 电源规划

根据电力需求预测结果，结合当地电网建设和电源布局情况，规划景区采用以大网电源为主的供电模式。

规划景区中压配网电源均接入周边高压变电站。

规划景区以新桐乡和场口镇境内的变电所为主供电源。

(3) 中压配电网规划

主要景点、服务区(点)、居民聚居点内的中压配变一般采用户内变形式，当条件受限时，也可采用户外箱变形式，不允许采用杆上变、露天变形式。现状露天变、杆上变应积极创造条件，结合变压器扩容，尽快改造为户内变或箱式变。主要景点、服务区(点)、居民聚居点以外的小容量配变，仍允许采用杆上变形式。

(4) 电力线网规划

规划区内中压电力线路经评估后对景区风貌影响不大时，可采用架空布线方式沿道路或山坡架设；对景区风貌影响较大，或进入主要景点、服务区（点）、居民聚居点时，一律改用电缆方式地埋布线；低压配电线路一般采用电缆方式埋地敷设，但在主要景点、旅游服务区（点）、主要居民点以外的场所少量应用时，也可采用架空绝缘线敷设；景区内各类电力架空线路的路径选择应从严评估，不得妨碍风景名胜区内的主要景观视线。

第42条 电信工程规划

孙权故里景区规划范围内各区块的电信服务由其所在乡镇电信局所解决。

规划景区中部建有新桐局，东面建有场口局，向南直至桐庐。

各局之间已建有光缆中继线路。景区内固定通信已基本实现“户户通”，中国移动、中国电信和中国联通的移动通信服务也已覆盖景区内所有居民聚居点，以及区内大多数景点。

目前在场口镇、鹿山的镇区分别设有广播电视站，为各自辖区提供广播电视接入服务。各广电站与富阳市广播电视台之间建有有线电视光缆干线。

目前在景区周边的场口、新桐乡的镇区均设有邮政支局。孙权故里景区内各居民点通邮率达 100%，邮政线路畅通无阻。

第43条 环卫设施规划

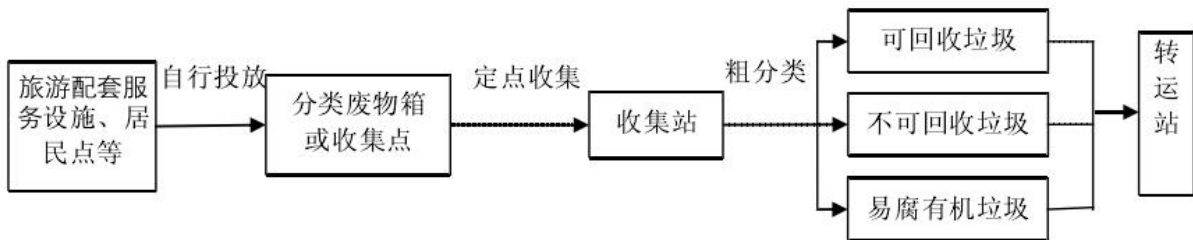
景区游步道、游人集散地产生的生活垃圾按可回收与不可回收两类分类袋装运送至垃圾分捡处理点。垃圾收集和运输采用人力和机动结合的方式，选择错过游客高峰期运输。具体要求见下表：

风景区生活垃圾收集作业方式

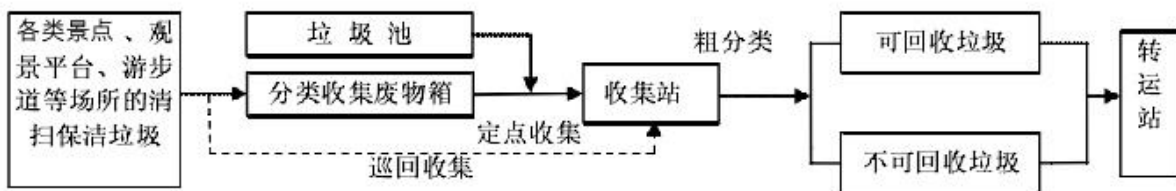
序号	类别	作业方式	作业特点	使用范围
1	自行运送	垃圾产生源的单位或场所自行将分类收集的垃圾送往收集站或转运站。	人力为主，减少垃圾暴露和投放行为造成的大面积污染。	综合服务区的餐饮等配套服务场所和各个景中村。

2	定点收集	采用固定式废物箱收集游步道上行人投放的垃圾； 采用临时收集点集中部分时段、或特殊位置产生的垃圾。	袋装化、密闭化、容器化，便于人们投放垃圾，垃圾相对集中，仍以人力清扫收集为主。	垃圾产生量较为集中的地点，如旅游服务点、景点。
3	巡回收集	采用固定式废物箱收集游步道上行人投放的垃圾； 依靠环卫作业工人沿路收集垃圾	完全依靠人力，每间隔一定时间就要沿路段巡扫，捡拾散落的垃圾	收集设施配备不足的山路、阶梯等游步道处

自行运送方式示意图



定点收集和巡回收集方式示意图



第44条 综合防灾规划

(1) 防火

建立健全的风景区防火组织机构，统一领导风景区各设施单位共同联防。

制定防灾预案，包括灾害的监测与预报、防灾抗灾的布局、物资技术的准备、抗灾救灾的组织、岗位责任制及灾后恢复重建等。

落实防火经费，增加防火灭火器材设备，配置先进的消防通讯器材和专用消防车辆。

加强宣传教育，大力开展风景区山林防火宣传月（周）活动，在林区风景点周

围火灾多发地段，散发防火宣传资料。

加强火源管理。

建立一支专业人员与当地群众相结合的管理队伍。

在通往高山、远山的主要道口，派专人设障，进行宣传和管理。

风景区山林防火按要求在尽量不破坏森林景观的前提下，设立防火道，建立山林防火贮水池，完善山林防火队伍建设。

(2) 防涝

定期疏浚，增加水系调蓄能力。

在低洼地周围挖永久性排水沟，然后铺设地下排水管道，建立完善排水系统。

(3) 地质灾害防治

严格控制风景区内地下水的开采，逐渐稳定和杜绝地面塌陷的发生。

广泛开展宣传教育，提高广大群众的环保意识，不得开山取石、挖土填湖，以减少人为造成的灾害条件。

对坡度超过安全指数的边坡、沟谷等容易发生崩塌、滑坡、泥石流的区域进行治理，对坡度过大，有滑坡或坍塌危险的边坡必须进行加固处理，并对危险地进行地质环境评估。

广泛开展植树造林、治山治水，涵养水土，防止水土流失。

建立专业队伍，对风景区内存在的地质灾害在进行调查后，建立档案资料，并定期进行检查，防止灾害的发生，控制隐患的扩大。

(4) 防震抗震

新建工程、已建工程的抗震加固，按国家标准《中国地震动参数区划图》(GB1318306—2001)和《建筑抗震设防分类标准》(GB50223—95)设防。

(5) 防止病虫害

及时防止风景区内林木遭受病虫害侵袭和生物入侵，根据要求设立完善对虫害的监测点，采取有效的防治措施。

在引进外来植物种群时，应加强植物病虫害的检疫工作，严格防止有害生物入侵。

设立专项课题，对景区内山林植被的病虫害防治进行以生物防治为主的专题研究。重点解决白杨洲头杨树虫害问题。

第四章 居民点协调发展规划

第45条 居民点调控类型

将景区内村庄控制类型分为控制型和聚居型两类，远期景区内居民人数控制在25100人。详见下表：

聚居型村庄一览表

布局类型	行政村	自然村	规划阶段人口（人）			备注
			现状	近期	远期	
聚居型	新桐村	包家淇	2995		3500	对周边村庄人口有一定集聚作用，规划期内人口和用地有一定发展或内部更新。规划以新村建设和内部更新改造为主，以中心村建设标准为依据，完善基础设施和社会设施配套。
		新店				
		下际				
	联群村	联群	1010		1500	
		金家				
		大陆				
合计			4005		5000	

控制型村庄一览表

布局类型	行政村	自然村	规划阶段人口（人）			备注
			现状	近期	远期	
控制型	新中村	庙坞口	746		750	规划按照严格控制、适度规模、功能转变、鼓励外迁的原则，居民点均不得扩大现有农居点规模和用地面积；景区常住人口只出不进，加快农转居，既有利于
		赵家山				
	程蒲村	蛇蒲	2040		2050	
		凌家村				
		上埠头				
		程坟				

春渚村	后山边	1450		1500	提高居民的生活水平，又有利于风景名胜区的保护。
	陆家坞				
小桐洲村		728		750	
江州村	董赵村	1374		1400	
	汤赵村				
	孙家村				
俞家村		1442		1500	
东梓关	东梓	1422		1500	
	屠家				
上村村		1518		1550	
红星村		2014		2050	
鸿丰村		1590		1600	
新元村		984		1000	
洋沙村		1264		1300	
瓜桥埠村		1339		1350	
上沙村		1772		1800	
合计		19683		20100	

第46条 居民点调控措施

1. 积极发展风景旅游主导产业，使风景旅游业成为地方的主要经济支柱。原有村庄基地可建成融农居和休闲服务于一体的旅游景点，丰富风景旅游的内容和可参与性。引导其他有条件的村庄开设特色民宿，农业观光休闲体验等项目，可提升景区旅游接待能力。

2. 充分利用江、岛、山、林、田、村资源，结合景点建设，景点规划要求，开展农家乐活动项目，既可丰富风景游览内容，也促进了第一产业的发展。

3. 风景区内可结合农业观光休闲活动发展农业生产、旅游产品加工等项目，服务于旅游业，增加就业机会和企业税收。

4. 通过旅游业的带动，积极发展与之相关的餐饮、服务等第三产业，逐步调整产

业结构。有关部门应立即制止低效益、破坏环境的活动，坚决杜绝以破坏环境和资源为代价的任何活动，严禁发展有污染的工业。

5. 面向旅游业，建设村落景区。根据规划需要进行整治和提升，建设成为新增景点、停留点或配套旅游服务设施。建筑改造材料以就地取材、乡土材料为主，强调与自然环境的协调。风景建筑应采用传统园林建筑风格，其他类型建筑采用当地传统民居风格的建筑形式或与之相仿的新中式建筑形式，并充分通过绿化掩映减少建筑体量对视觉的冲击。村庄原址建设为游览服务设施的，可采取原有村集体占股的形式，给予搬迁户一定的经济收入保障。

6. 挖掘地域文化，保护非物质文化遗产，修缮古建筑，开展民俗体验活动。

第47条 村庄规划协调

景区内的美丽乡村建设应与风景区协调发展,找准风景游览与农业的结合点,以风景区为依托,大力实施风景游览反哺农业战略。

控制性村庄不能增大范围，聚集型村庄适度增加建设用地。

景区内村庄规划，应按如下原则规划并报送主管部门批准：

(1) 控制建设规模，鼓励外迁

1) 保护分区规划明确的禁止建设区内，只拆不新建住房。

2) 通过政策引导，鼓励控制型、搬迁型居民点逐步外迁。一是完善宅基地置换制度和货币安置政策，有计划的引导农户以农村宅基地置换农房聚居区住房。二是建立农户搬迁激励机制，对于积极响应的农户，应适当给予奖励。

3) 新建、翻建建筑檐口高度原则上，不得超过 10.5 米。现状檐口高度超过 10.5 米的建筑，远期逐步通过改造，降低建筑檐口高度。

(2) 整治风貌，改善村落环境

1) 对景中村进行环境综合整治，包括：拆违清障、环境整治、完善基础设施、农居进行立面整治等。环境整治过程中不得新建、改建、扩建建筑，应保护自然生态和环境，涉及树木迁、砍按规定办理相关手续。

2) 对老旧农居房屋进行维修加固，要求按照“原面积、原结构、原高度”原则对合法产权面积进行房屋维修加固，同时拆除违章建筑。不得改变主体结构，不得增加建筑面积和高度。涉及外立面整治的，要求与村庄整体建筑风貌保持一致，方案单独报批。具体需维修加固的农居根据下一阶段规划设计结合实际现场情况确定。

3) 农村的民宿客栈可以利用原有民宅，将相邻的住宅整合，集中经营，组团化管理，以解决中小型团体游客的住宿问题，并提供相对安静适宜的居住氛围。农家乐的改造可以根据原建筑，采用前包间后厨房的形式，为中小型旅游团体提供快捷舒适的用餐环境，注重内庭与室外空间的营造，凸显乡村生态的氛围。

第五章 相关规划协调

第一节 城市规划协调

第48条 城市规划协调

本规划范围内不涉及城市建设用地。针对本规划中外围保护地带提出建设协调要求：

外围保护地带内的建设应按规划有序建设，城景相邻地带的城市区块应优先做好详细规划和城市设计，从而控制具体项目的建设，保证空间、风貌、功能等方面与风景区相协调。

外围保护地带内通向风景名胜区的城市干道建设成园林景观路，有条件的道路可结合考虑绿道功能，道路绿化率不低于 40%，其他道路绿化率不低于 30%。

第二节 土地利用规划协调

第49条 现状与规划用地比较表

序号	用地代号	用地名称	现状用地		规划用地	
			用地面积 (公顷)	所占比例 (%)	用地面积 (公顷)	所占比例 (%)
1.	甲	风景游赏用地	0	0	1105.76	17.74
2.	乙	游览设施用地	0	0	34.52	0.55
3.	丙	居民社会用地 (含已搬走村庄的居民社会用地)	388.29	6.23	232.59	3.73
4.	丁	交通工程用地	29.19	0.47	165.67	2.66
5.	戊	林地	2459.12	39.46	1859.81	29.85
6.	己	园地	336.62	5.40	9.86	0.16
7.	庚	耕地	1466.98	23.54	1350.91	21.68

8.	辛	草地	54.09	0.87	纳入居民社会用地和游览设施用地	
9.	壬	水域	1488.32	23.88	1472.33	23.63
10.	癸	滞留用地	8.84	0.14	纳入风景游赏用地	
11.		孙权故里景区总用地	6231.45	100.00	6231.45	100.00

注：风景游赏用地没有计入居民社会用地中的传统村落部分。

第50条 土地分类与用地规划

根据景区现状用地构成特点及景区未来发展的功能定位，结合相关规范要求，规划将本区域土地分为8大类21小类，分别为：风景游赏用地（甲）：风景点建设用地（甲1）、风景保护用地（甲2）、其他观光用地（甲5）；游览设施用地（乙）：购物商贸用地（乙4）；居民社会用地（丙）：居民点建设用地（丙1）、管理机构用地（丙2）；交通与工程用地（丁）：内部交通过地（丁2）；林地（戊）；园地（己）、耕地（庚）、水域（壬）。如下表：

类别代号			用地名称	用地面积 (平方米)	用地比例 (%)	备注
大类	中类	小类				
甲			风景游赏用地	11057576	17.74	
	甲1		风景点建设用地	6528537	10.48	
		甲11	自然风景用地	3384299	5.43	白杨洲头
		甲12	人文景观用地	756415	1.21	志远上村、俞家古村、吉祥寺、净土寺、雄瓜地、洋沙庙、清廉董诰廉政园、清风邦达书画园
		甲13	自然与人文综合景观用地	2387823	3.83	新桐农博园、春渚杨梅园
	甲2		风景保护用地	53746	0.09	清廉董诰廉政园、清风邦达书画园外围林地
	甲3		风景恢复用地	4475293	7.18	风景恢复区中的废弃或转型厂矿

乙		游览设施用地	345188	0.55	
	乙1	旅游点建设用地	74548	0.12	
	乙2	游娱文体用地	13708	0.02	
	乙3	修养保健用地	256933	0.41	
丙		居民社会用地	2325888	3.73	
	丙1	居民点建设用地	2288895	3.67	
	丙4	工副业生产用地	36993	0.06	
丁		交通与工程用地	1656676	2.66	
	丁2	内部交通用地	1634629	2.62	
	丁21	内部道路用地	1606792	2.58	
	丁22	停车场库用地	11852	0.02	景区游人中心停车场、桐洲岛（江洲村）停车场、王洲岛（五星村）停车场，及与码头配套的停车场
	丁23	码头用地	15985	0.03	程普村靠泊点、白杨洲头码头、俞家村码头、东梓关靠泊点、上沙村靠泊点、联群村码头、鸿丰村靠泊点、皮划艇基地、富春江码头
	丁5	其他工程用地	22047	0.04	
戊		林地	18598144	29.85	
	戊1	成林地	18598144	29.85	
己		园地	98574	0.16	
	己1	果园	40380	0.06	生态鲜果园/葡萄园
	己2	桑园	58194	0.09	生态鲜果园/桑椹园
庚		耕地	13509136	21.68	
	庚2	水浇地	13509136	21.68	
壬		水域	14723284	23.63	
	壬1	江河	13774345	22.10	富春江
	壬4	滩涂	948939	1.52	桐洲岛沙洲

第51条 用地布局

1. 自然景观保护用地（甲 21）指的是独立景点以外的自然景观保护用地，主要为孙权故里以内的众多老建筑、老物件。

其他观光用地（甲 5）指的是风景林地，规范范围内视线目及之处大部分区域都属于其他观光用地。

2. 本规划范围内的游览设施用地主要包括住宿设施用地（乙 41）、购物餐饮设施用地（乙 42）两小类。

其中，住宿设施用地（乙 41）指独立设置的食宿服务设施，主要设置在景区内的村落景区里。购物餐饮设施用地（乙 42）除在以上这些区域设置外，还有部分设置在白杨洲头区域。

3. 规划将村庄附近的杨梅、柑桔等区域划入园地。

4. 规划将菜地、旱地、水田、水浇地等划入耕地。景区内的耕地主要分布在大桐洲、小桐洲和王洲区域的村庄附近。

第52条 用地规划控制指标

控制规定的游人容量、景区建筑容量、地块主要用途、建筑面积、建筑密度、建筑高度为强制性内容，必须严格执行，非经修改程序论证同意不得调整。（用地规划控制指标表详见附录一）。

第53条 土地利用规划协调

关于沿江城镇等建设区域，原则上富阳市域总体规划确定的建设用地均不列入风景区范围，但部分列入风景区外围保护地带。在建设项目审批过程中由富阳市运动休闲办公室（富春江-新安江风景名胜区富阳段主管部门）参与并提出相关的控制意见。

第54条 建设用地控制

区内共划分 3 个用地单元，以英文大写字母编号。各地块的编号组成格式为：项目编号（景群简称）+地块编号（图幅+序号）+用地性质。

A 单元

地块编号	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	檐口限高 (m)	机动车位	兼容公共设施用地类型	地块名称	指导性条文规定
DZJ-A1-甲 11	15500	-	-	-	-	-		芳草地租用地	A1 通过综合整治,宜形成具有当地传统民居风格的休闲场所,可开展体验运动、户外拓展等活动,修建观景亭、休息设施等服务设施,作为景区内重要的观景点。
DZJ-A2-乙 1	3750	0.64	34.67	30	7.8	24		开元芳草地酒店	建筑风貌严格按照景观保护与利用规划章节中的相关要求进行了控制,通过综合整治,宜形成具有当地传统民居风格的建筑形式,建筑与内外部环境结合,形成园林化的整体景观风格。可配备度假、餐饮、住宿等服务设施。
DZJ-A3-乙 1	59960	0.5	30	35	7.8	23	开元芳草地沿江特色酒店二期		
DZJ-A4-乙 1	37900	0.51	37.47	40	7.8	203 (地下停车)	开元芳草地沿江特色主题酒店		

B 单元

地块编号	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	檐口限高 (m)	机动车位	兼容公共设施用地类型	地块名称	指导性条文规定
XTJ-B1-甲 12	1667	1.0	40	30	11.7	13		董邦达墓	建筑风貌严格按照景观保护与利用规划章节中的相关要求进行了控制,通过综合整治,宜形成具有当地传统民居风格的休闲场所,可开展文化体验、廉政教育、书画赏析等活动,修建仿古建筑、休息设施等服务设施,作为景区内重要的景点。
XTJ-B2-甲 12	1319	1.0	40	30	11.7	10		董浩墓	
XTJ-B3-乙 1	34497	0.54	34	30	7.8	62		红色国防教研基地	建筑风貌严格按照景观保护与利用规划章节中的相关要求进行了控制,建筑风格宜与周边环境相协调。可配备餐饮、住宿、科研、教学等服务设施。
XTJ-B4-乙 2	368646	0.014	0.7	98	7.8	50		新桐度假中心	建筑风貌严格按照景观保护与利用规划章节中的相关要求进行了控制,通过综合整治,宜形成具有当地传统民居风格的建筑形式,建筑与内外部环境结合,形成园林化的整体景观风格。可配备度假、餐饮、住宿等服务设施。

地块编号	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	檐口限高 (m)	机动车位	兼容公共设施用地类型	地块名称	指导性条文规定
XTJ-B5-乙1	18047	0.23	24.4	25	7.8	145 (地下停车)		春江秀地块一	建筑风貌严格按照景观保护与利用规划章节中的相关要求要求进行控制,可开展时尚艺术展示、会议展览、旅游体验、度假休闲等活动,宜形成具有历史文化内涵的建筑形式,建筑与内外部环境结合,形成园林化的整体景观风格。可配备住宿、餐饮、度假、文化娱乐等服务设施。
XTJ-B6-乙1	30771	0.45	30	25	7.8	247 (地下停车)		春江秀地块二	

H 单元

地块编号	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	檐口限高 (m)	机动车位	兼容公共设施用地类型	地块名称	指导性条文规定
FCJ-B(H1)-丁23	141	-	-	-	-	-		程普村靠泊点	1. 游船靠泊点,可以设置观赏平台与风景建筑,配临时停车位。 2. 游船码头,配套建设观赏平台与风景建筑,建设配套停车位。 3. 皮划艇基地,建筑宜采用与当地传统民居相仿的山地建筑形式,形成优美宜人的园林式购物餐饮环境,可配备餐饮、茶室、小卖部、公共厕所等服务设施。
FCJ-D(H2)-丁23	141	-	-	-	-	-		鸿丰村靠泊点	
FCJ-D(H3)-丁23	141	-	-	-	-	-		上沙村靠泊点	
FCJ-D(H4)-丁23	141	-	-	-	-	-		开元芳草草地靠泊点	
FCJ-A(H5)-丁23	141	-	-	-	-	-		东梓关靠泊点	
FCJ-C(H6)-丁23	1032	-	-	-	-	-		俞赵村码头	
FCJ-C(H7)-丁23	2567	-	-	-	-	-		白杨洲头码头	
FCJ-C(H8)-乙2	13708							皮划艇基地	
FCJ-B(H9)-丁23	11733							富春江码头	

第三节 其他相关规划和管理规定协调

第55条 生态环境保护

《富阳区环境功能区划》将本单元核心景区为生态保护红线范围。对接完成生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定工作。

第56条 水资源保护

落实《水资源保护法》等相关规定,加强水资源保护,严格水域岸线管理,做好

山洪地质灾害防御。

第57条 林地保护和特定区域协调

落实《森林法》、《自然保护区条例》等有关规定，严格保护林地和林木资源。

第58条 文物保护

落实《文物保护法》等有关规定，做好与文物保护专项规划的实施协调，落实文物保护范围和建设控制地带的管理要求。涉及文物古迹修复、复建和新建的项目，严格履行相关审批程序。

第59条 宗教活动管理

落实《宗教事务条例》等有关规定，明确风景区内依法登记的宗教活动场所，维护宗教活动场所周边环境和景观风貌。

第60条 旅游管理

落实《旅游法》等有关规定，规范旅游和旅游经营活动，提升旅游服务水平。

第六章 建筑布局规划

第一节 建筑布局引导

第61条 建筑风貌

建筑风貌应满足以下要求：

(1) 建筑材料以就地取材、乡土材料为主，色彩稳重，融于自然；强调与自然环境的协调。

(2) 孙权故里周边建筑的形式应体现历史文化底蕴以及山青水秀的自然风情，并实施“四线一断面控制”，即建筑物不应超过高大乔木的树梢线；建筑物不应超过山脊线。江岸线的建筑物不应破坏自然景观在水中的倒影线；各类建设不应破坏江、湖的天然岸线；严格控制建设造成的山体破土断面，已有的断面要实施覆绿措施。

(3) 景区内的风景建筑，采用传统江南园林建筑风格；景区内的旅游服务设施建筑及居民点建筑，应采用当地传统民居风格的建筑形式或与之相仿的新中式建筑形式。同时，充分结合地形高差进行处理，利用建筑的不同楼高和室外台地衔接。

(4) 景区内的公共建筑，如游人中心、旅游接待设施原则上控制在三层（含三层）以下；民居建筑按两层为主，局部三层控制；建筑体量宜小不宜大，应采用分散布局

方式减小建筑体量。

(5) 建筑布局，应因地制宜，充分顺应利用原有地形，尽量减少对原有地物与环境的破坏或改变。

(6) 沿江建筑天际轮廓线应具有整体性、连续性、标志性、秩序性和韵律性。建筑立面、色彩、体量、风格应统一，与青山绿水的整体环境相协调，成为风景区的有机组成部分。

(7) 沿江高架塔线设置不能破坏整体景观风貌，归并多余线路。

第62条 建筑布局引导

(1) 春江秀

作为集中度假设施，位于山林之间，可承担住宿、餐饮、度假、文化娱乐等功能。以低层建筑组合出围合式街区，以院落为特色，渐次展开三层次院落。加上新中式的建筑技法，透露着时尚气息。

(2) 开元芳草地

建筑组合形式与基地民居相融合，采用灵活布局，营造丰富的建筑围合空间。林中有筑，院中有石。建筑形式为传统民居。可承担住宿、餐饮、度假、文化娱乐等功能。

(3) 红色国防教研基地

建筑布局方正，形式灵活，建筑风貌与周边环境相融合，整体形象正气，突出红色文化、国防教育的特色。可承担餐饮、住宿、科研、教学等功能。

(4) 新桐度假中心

建筑组合形式与基地民居相融合，采用灵活布局，建筑宜藏不宜露、宜散不宜聚、宜低不宜高、宜淡不宜浓、宜中不宜洋。可承担度假、餐饮、住宿等功能。

第二节 建设控制管理

第63条 建筑量控制

规划的甲12和甲13类用地具有一定的风景建筑量，甲12用地容积率应控制在0.1以内，建筑密度控制在10%以内；甲13用地容积率应控制在0.05以内，建筑密度控制在5%以内。

保留居民点用地（丙1）及已搬迁村庄原址用地（丙12）容积率控制在0.8以内，建筑密度控制在40%以内；游览服务设施用地（乙类）容积率控制在1.0以内，建筑密

度不超过 40%。

除甲 12、甲 13 用地、乙类、丙类用地、基础工程设施用地外，其他各类用地基本不建建筑。

现状建筑量统计如下：

序号	名称	建筑面积 (m ²)	备注
1	新桐村	167115.00	丙 1
		1667	甲 12
	总计	168782	
2	新中村	46683.81	丙 1
	总计	46683.81	
3	程蒲村	127834.28	丙 1
		3319	甲 12
	总计	131153.28	
4	春渚村	83537.28	丙 1
	总计	83537.28	
5	小桐洲村	50529.39	丙 1
	总计	50529.39	
6	江州村	84763.04	丙 1
	总计	84763.04	
7	俞家村	86385.84	丙 1
	总计	86385.84	
8	联群村	88263.48	丙 1
	总计	88263.48	
9	东梓关	52868.94	丙 1
	总计	52868.94	
10	上村村	91717.18	丙 1
	总计	91717.18	
11	红星村	106989.35	丙 1
	总计	106989.35	
12	鸿丰村	88170.84	丙 1
	总计	88170.84	
13	新元村	57367.89	丙 1

	总计	57367.89	
14	洋沙村	84168.23	丙 1
	总计	84168.23	
15	瓜桥埠村	90416.27	丙 1
		116.89	甲 12
	总计	90533.16	
16	上沙村	94723.89	丙 1
		1805.84	甲 12
	总计	96529.73	
总计	1408443.44		

其中，雄瓜地和孙权故里已建建筑量如下：

名称	建筑面积 (m ²)	备注
雄瓜地	116.89	甲 12
孙权故里	1805.84	甲 12
总计	1922.73	

建筑流出量（拆迁自然村）为 0。

规划新建建筑量：

名称	规划拆除面积 (m ²)	规划新建面积 (m ²)	新增面积 (m ²)
神仙山		2000	
董诰墓		1319	
董邦达墓		1667	
开元芳草地		51780	

春江秀		17700	
红色国防教研基地		18775	
新桐度假中心		5312	
总计		98553	

因此，本次规划新增建筑量为 9.86 万平方米。

第64条 技术经济指标

项 目		计量单位	数值	所占比重 (%)	指标使用
一、规划总用地		hm ²	6562.58	100	▲
1. 建筑用地	功能建筑用地	hm ²	232.59	3.54	▲
	景观建筑用地	hm ²	34.52	0.53	▲
	工程设施用地	hm ²	165.67	2.52	▲
2. 绿化用地		hm ²	2134.03	32.52	△
3. 风景用地		hm ²	1162.67	17.72	△
4. 其他用地		hm ²	2833.10	43.17	△
二、总建筑面积	现状建筑面积	m ²	1408443.44	93.46	▲
	新增建筑面积	m ²	98553	6.54	▲
三、容积率		-			△
四、建筑限高		-	12m		▲
五、建筑密度		%			△
六、地表改变率		%			△

注：▲必要指标；△选用指标。

第65条 建筑退界

乙类用地、丙类用地或甲 12、甲 13 类用地相邻的时候，两块用地交界处建筑退界（指标为下限）距离基本控制在 5m，个别较小或者瘦长地块可控制在 3m，并且应符合有关的日照和消防标准。相邻地块作为整体进行设计并实施时，建筑退界可由规划部门个案审理。亲水建筑还需满足《水利工程安全管理条例》、《浙江省河道管理条例》以及水利部门的防洪要求。

第66条 机动车出入口

游览服务设施用地（乙类）在 1.0 公顷或以下、居民社会用地（丙类）在 3.0 公顷或以下，原则只设置 1 处机动车出入口。用地规模大于上述相应标准的地块，机动车出入口的数量可以作为个案审理，但尽可能避免在同一道路上设置 1 处以上机动车出入口。

第67条 停车泊位

公共停车泊位根据本规划中道路交通规划的停车场规划设置。

用地自有停车位主要针对区内的居民社会用地和游览服务设施用地。居民社会用地按照 0.8 车位/100 平方米（建筑面积）的指标进行控制。

第68条 公共服务设施

对于功能复合度较高的游览服务设施用地，根据各用地不同需要，可按照乙类用地的小类（详见“土地分类与用地规划”），以兼容用地的形式选择设置相关配套设施。

第69条 分区设施控制管理

分区设施控制管理一览表

设施类型		一级保护区	二级保护区	三级保护区
1. 道路交通	土路	—	○	○
	石砌步道	—	●	○
	其它铺装	—	○	○
	机动车道	—	△	●
	游船码头	●	●	○
	停车场、观光车停靠站	—	○	○
	桥梁	○	○	○
	隧道	×	×	○

2. 餐饮	饮食点	—	△	○
	野餐点	—	△	○
3. 住宿	餐厅	—	△	○
	野营点	—	△	○
	家庭客栈	—	△	○
	小型宾馆	—	×	○
	中性宾馆	—	×	○
	大型宾馆	—	×	○
4. 宣讲咨询	解说设施	—	●	●
	咨询中心	—	○	○
	展览馆	—	○	○
5. 购物	商摊	—	○	○
	小卖部	—	○	○
	商店	—	○	○
	银行	—	×	○
6. 卫生保健	卫生救护站	—	○	○
	医院	—	×	○
	疗养院	—	×	○
7. 管理设施	景点保护设施	○	●	●
	游人监控设施	○	●	●
	环境监控设施	●	●	●
	行政管理设施	○	○	○
8. 游览设施	风雨亭	—	○	○

	休息椅凳	—	○	○
	景观小品	—	○	○
9. 基础设施	邮政设施	—	×	●
	电力设施	—	○	●
	电信设施	—	○	●
	给水设施	—	●	●
	排水设施	—	●	●
	环卫设施	○	●	●
	防火通道	—	●	●
	消防设施	○	●	●
	防洪专业标志及设备	●	●	○
	10. 其它	节庆、乡土类设施	—	○
科教、纪念类设施		—	○	○
宗教设施		—	△	△

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用。

第70条 分区活动控制管理

分区活动控制管理一览表

活动类型		一级保护区	二级保护区	三级保护区
旅游活动	1. 休闲散步	—	●	●
	2. 登山	—	●	○
	3. 骑自行车游览	—	○	○
	4. 古迹探访	—	●	○

	5. 文化交流	—	●	○
	6. 摄影、摄像	○	○	○
	7. 登高眺望	—	○	○
	8. 采摘采收	—	○	○
	9. 垂钓	×	○	○
	10. 动植物观赏	○	○	○
	11. 水上活动	○	○	○
	12. 山地运动	—	○	○
	13. 野营露营	—	○	○
	14. 民俗节庆	—	○	○
	15. 文博展览	—	○	○
	16. 劳作体验	—	○	○
经济社会活动	1. 伐木	—	×	×
	2. 采药、挖根	—	×	×
	3. 开山采石、采矿挖沙	×	×	×
	4. 放牧	—	△	×
	5. 赢利性捶拓	—	×	×
	6. 人工养殖、种植	×	△	△
	7. 抽取地下水	×	△	△
	8. 商业活动	—	○	○
科研	1. 采集标本	△	△	○
	2. 科研性捶拓	△	○	○

活 动	3. 钻探	×	×	○
	4. 观测	○	○	○
	5. 科教摄影摄像	○	○	○
管 理 活 动	1. 标桩立界	●	●	●
	2. 植树造林	—	●	●
	3. 灾害防治	●	●	●
	4. 引进外来树种	—	△	○
	5. 监测	●	●	●
	6. 解说活动	○	●	○

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用。

第71条 景观与建筑风貌控制

区内总体体现自然生态的景观风貌特色。

沿江植被以现状保护为主，适当进行林相改造，营造季相植物景观。

根据不同的建筑类型，提出有针对性的建筑风貌要求：

- 景区内的风景建筑，采用传统江南园林建筑风格，建筑材料宜就地取材，以木结构为主；除塔、阁等建筑外，建筑檐口高度控制在 6 米以内，并以 1 层为主，局部 2 层。建筑色彩宜采用淡雅的灰、黑、白色调为主。
- 景区内的旅游服务设施建筑及居民点建筑，应采用当地传统民居风格的建筑形式或与之相仿的新中式建筑形式，建筑檐口高度控制在 10 米以内，并以 2 层为主，局部 3 层。建筑色彩宜采用淡雅的灰、黑、白色调为主。

临岸的建筑物体量不宜过大，重在点缀，以观景休憩的风景建筑为主，采用传统江南园林建筑风格。沿江建筑的色彩宜采用淡雅的灰、白色调为主，不宜采用纯亮彩色、玻璃幕墙等对视觉刺激强烈的材料与做法，以维持山水画廊的景观风貌传统特色。

第七章 分期发展规划

第72条 近期建设规划

规划近期主要完成村落景区和特色小镇等乡村旅游、桐洲岛绿道、低空运动基地、码头、新桐游人中心等重要景点和设施的建设。详见下表：

建设项目		用地规模 (公顷)	投资估算 (万元)	备 注
景点	清廉董诰廉政园		500	
	清风邦达书画园		500	
	音乐农场		100	
	济世东梓		1000	政府和社会共同建设
	智谋上沙		1000	政府和社会共同建设
旅行交 通设施	程蒲村（景区游人中心）码头		100	
	俞家村码头		50	
	东梓关码头		50	
	上沙村码头		50	
	小桐洲码头		50	
	洋沙村码头		50	
	鸿丰村码头		50	
	桐洲岛环岛绿道		500	
	低空运动基地		200	
游览 设施	景区游人中心		2000	
	导游小品		200	
水电配套			500	
不可预见费 (按上述项目 10%计)			840	
近期建设总投资			7740	其中部分可以引入社会资金进行建设。

注：本投资估算以建设费用为主，不包含拆迁费用。

第73条 远期建设规划

规划远期主要完成农业硅谷建设（新桐乡两个小镇）等重要景点和设施的建设，并对保留部分村庄进行整治。详见下表：

建设项目		用地规模 (公顷)	投资估算 (万元)	备 注
景点 建设	农博园		20000	引入社会资金进行建设
	杨梅园		20000	引入社会资金进行建设
	非遗乐园（百工街区）		2000	
	俞家古村		1000	政府和社会共同建设
	洋沙庙		500	政府和社会共同建设
维护与运营管理			3000	
水电配套			1000	
不可预见费 (按上述项目 10%计)			4750	
远期建设总投资			52250	其中部分可以引入社会资金进行建设。

注：本投资估算以建设费用为主，不包含拆迁费用。

第八章 附 则

第74条 实施

本规划自批准之日起实施，规划的具体解释及规划的实施监督部门为杭州市富阳区政府运动休闲办公室。

第75条 修改

经批准的景区控制性详细规划，任何单位和个人不得擅自改变，对景区性质、范围、布局等重大内容进行调整或修改，应当报原审批机关审查同意，调整或修改后的规划应当报原审批机关批准后实施。

第二部分 图集

目 录

- 1-1 区位关系图
- 1-2 总规景区区位图
- 1-3 景区界线图
- 1-4 三区三线对比图
- 1-5 景区界线坐标图
- 1-6 土地利用现状图
- 1-7 综合现状图
- 1-8 风景资源评价图
- 1-9 功能分区图
- 1-10 规划结构图
- 1-11 规划总图
- 2-1 分级保护规划图
- 2-2 游赏规划图
- 3-1 游览设施规划图
- 3-2 道路交通规划图
- 4-1 居民点协调发展规划图
- 5-1 土地利用规划图
- 6-1 矿区分布图
- 6-2 项目分布图
- 6-3 建筑布局规划图——东梓关
- 6-3 建筑布局规划图——春江秀
- 7-1 分幅图则索引图