一、 规划修改位置及范围

瑞安市滨海三单元控规范围东、北至东海，南至飞云江，西至下塘河，总规划用地面积约 901.35 公顷。本次规划修改范围主要由四部分组成，总规划修改范围用地面积约 36.11ha。

规划修改范围一：位于本控规东南部，东至东环河、南至滨江大道、西至望海路、北至隆山路，主要涉及 02-35、02-27 地块，修改范围用地面积约 1.20ha。

规划修改范围二：位于本控规东北部，东至闻涛路、南至万松东路、西至中环河、北至北海堤，主要涉及 08-18、08-19、08-20 地块，修改范围用地面积约 10.77ha。

规划修改范围三：位于本控规中西部，东至听潮路、南至腾达路、西至西环路、北至北横路，主要涉及 05-07、05-08 地块，修改范围用地面积约 1.88ha。

规划修改范围四：位于本控规中东部，东至望海路、南至隆山路、西至凤凰路、北至河南路，主要涉及 04-02、04-05、04-06、04-07-02 地块，修改范围用地面积约 22.26ha。

二、 规划修改原因

《瑞安市滨海三单元（0577-RA-BH-13）控制性详细规划》自 2014 年编制以来，为滨海三单元的建设提供了规划依据，并指导了近几年来的该片区建设。但是，随着片区开发建设的不断推进和瑞安智控装备小镇创建的需要，需进一步完善片区的相关配套设施建设，因此需对原控规进行局部修改。具体如下：

1、垃圾转运站建设的需要（规划修改范围一、二）

根据原规划，本片的规划垃圾转运站用地布局于北海堤南侧，主要负责本片区内的生活垃圾收集集中、压缩、换装、转运，规划用地性质为环卫用地、用地面积约 0.26 公顷。随着本工业园区建设工作的推进，各项基础设施的建设的逐步完善，园区企业和职工的逐步增长，垃圾转运站的建设亟需上马。浙江瑞安经济开发区管委会出于对园区内各用地的统筹考虑，建议将规划垃圾转运站用地转移至本单元东南角望海路东侧的 02-35 地块内。该建议具有提高小规模边角地块的利用率、减少环卫设施对周边地块的影响、便于近期启动等优点。但原控规中 02-35 地块为二类工业用地，故有必要对原控规进行修改。

2、社会停车场建设的需要（规划修改范围三）

根据原规划，05-08 地块为社会停车场用地，需设置不少于 146 个机动车停车位。但是，近期通过对该社会停车场的方案设计，原规划中的用地规模对方案设计有着较大的限制。考虑到该用地西北侧为规划公园绿地，故建议适当向西北侧扩大社会停车场用地规模，以满足建设需要。因此，有必要对原控规进行修改。

3、近期工业地块出让及建设的需要（规划修改范围四）

浙江瑞安经济开发区管委会拟于近期继续推进 04-07-02 地块的出让和建设。该地块为二类工业用地，主要采用分地块分期的方式进行出让建设。目前，地块东侧已有两处地块完成出让。但是，已出让地块均紧邻东侧望海路，造成了西侧未出让用地缺少交通出入通道。因此，建议在该地块内新增一条东西向的城市支路，以推进剩余用地的顺利建设，并提高望海路与凤凰路之间的通达性。

基于以上原因，浙江瑞安经济开发区管理委员会特委托我院对《瑞安市滨海三单元（0577-RA-BH-13）控制性详细规划修改》（2022 年）做局部修改，以适应该片区近期建设的需要。

现对其修改内容予以公示。

三、 规划修改内容

1、用地性质及边界的修改

本次规划修改将对修改范围内的用地按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行翻译、用地代码参照《浙江省国土空间规划分区分类指南（修订试行）》设置

规划修改范围一：将部分二类工业用地修改为环卫用地（1309），作为垃圾转运站。同时衔接“三区三线”中的永久基本农田保护图斑，将范围内部分用地修改为耕地（01）。

规划修改范围二：将环卫用地修改为公园绿地（1401）和二类工业用地（100102）。

规划修改范围三：将部分公园绿地修改为社会停车场用地（120803）。

规划修改范围四：根据新增的规划城市支路，对范围内的二类工业用地（100102）、公园绿地（1401）、河流水面（1701）

等用地进行分割，保持用地性质不变。

2、地块编号的修改

由于部分用地的微调、规划城市支路的增加，重新对修改范围内的地块编号进行设置。

3、地块指标的修改

将规划修改范围内二类工业用地的容积率按≥2.0、建筑密度按≤55%、建筑高度按≤50 米、绿地率按 10-20%、年径流总量控制率按≥75%、控制降雨量按≥24.7mm 控制。

根据《浙江省城市绿化管理办法》（2023），将修改范围内公园绿地的绿地率统一按≥70%控制。

其他地块的各项指标保持不变。

4、道路交通组织及路名的修改

于规划修改范围四内新增一条 12 米宽的城市支路。并规划根据修改后的用地，对各修改地块内的道路交通及出入口方向进行重新组织。同时，规划结合地名规划和相关部门的建议，对区内部分城市道路的名称进行修改，主要将凤凰路修改为铜盘路、腾达路修改为荣达路、河南路修改为匠心路、望湖路修改为临湖路、隆山路修改为望东东路。

5、热力管网的修改

在原规划的热力管网基础上，将北横河北岸、中环河东岸的规划中、低压热力管线向西、向北沿河边绿化带延伸。

四、 规划修改的评价

1、规划结构修改的评价

根据《瑞安市滨海三单元（0577-RA-BH-13）控制性详细规划修改（2022 年）》，其用地布局的规划结构总体上形成“一心、一轴、一园、三个主题功能区”的总体空间结构。本次规划修改仅对局部地块进行微调，不会对原规划结构造成影响。

2、用地性质修改的评价

本次规划修改后，各类用地功能的修改，如二类工业用地、环卫用地、社会停车场用地等有利于各项近期项目的建设实施。而各类用地的比例调整幅度均较小，不会对总体结构造成大的影响。

3、公共服务设施修改的评价

本次规划修改不涉及居住用地、居住人口的修改，而原规划公共配套设施是根据居住人口进行配套的。因此，不会对各类公共服务设施及中小学等教育设施配套造成影响。

工业用地的相关配套设施主要在相关规划地块进行内部自行配置，本次规划修改的二类工业地块可根据调整情况进行配套相关设施。

4、道路交通修改的评价

本次规划修改在规划修改范围四内新增了一条东西向的城市支路，该项修改有利于范围内二类工业用地的建设。

本次规划修改对规划修改范围一内 02-35 地块的基地出入口进行明确的规定，有利于该地块及区域交通组织的优化。但是考虑到该区域各地块沿主干路开口较多，必要时应进行交通影响评估，合理组织交通。

本次规划修改对社会停车场用地的调整有利于该项目的落实，有助于实现其为东侧商业娱乐康体用地进行停车配套补充的作用。

本次规划修改后，相关地块在出入口设置上考虑的更加全面、细致，有利于交通的组织。

5、市政设施修改的评价

本次规划修改增设部分规划热力管线，有利于热力管网的完善，可满足周边企业的热力需求，符合园区的发展需要。另外，规划建议正在编制的《瑞安市滨海三单元管线综合规划》中结合本次规划内容进行修改。

6、社会影响的评价

滨海三单元控规的修改，不但符合瑞安市人民政府及相关部门的意愿，促进瑞安经济发展，而且有利于滨海三单元的顺利实施。

五、 规划修改的结论

对《瑞安市滨海三单元（0577-RA-BH-13）控制性详细规划修改（2022 年）》进行修改的方案基本可行。

附表一：规划用地平衡表（修改前后对比）

序号	用地代号		用地名称	修改前		修改后	
				面积（ha）	占规划建设用地比例（%）	面积（ha）	占规划建设用地比例（%）
1	R		居住用地	5.08	0.7	5.08	0.7
	其中	R21	二类住宅用地	4.49		4.49	
		R22	服务设施用地	0.59		0.59	
2	A		公共管理与公共服务设施用地	7.52	1.1	7.52	1.1
	其中	A33	中小学用地	5.60		5.60	
		A5	医疗卫生用地	1.92		1.92	
3	B		商业服务业设施用地	6.46	0.9	6.46	0.9
	其中	B1	商业用地	0.37		0.37	
		B1B2	商业商务用地	4.84		4.84	
		B1B3	商业娱乐用地	0.85		0.85	
		B41	加油加气站用地	0.40		0.40	
4	M		工业用地	394.4	56.7	393.57	56.6
	其中	M1	一类工业用地	3.11		3.11	
		M2	二类工业用地	291.26		290.43	
		M3	三类工业用地	100.03		100.03	
5	W		物流仓储用地	8.67	1.2	8.67	1.2
	其中	W2	二类物流仓储用地	8.67		8.67	
6	S		道路与交通设施用地	123.92	17.8	124.78	18.0
	其中	S1	城市道路用地	114.74		115.38	
		S4	交通场站用地	9.18		9.40	
7	U		公用设施用地	58.32	8.4	58.38	8.4
	其中	U	公用设施用地	0.70		0.70	
		U1	供应设施用地	2.87		2.87	
		U2	环境设施用地	5.95		6.01	
		U3	安全设施用地	48.80		48.80	
8	G		绿地与广场用地	91.52	13.2	90.74	13.1
	其中	G1	公园绿地	85.83		85.05	
		G2	防护绿地	5.69		5.69	
规划建设用地				695.89	100	695.20	100
9	E		水域和其他用地	205.46		206.15	
	其中	E1	水域	101.10		101.03	
		E2	农林用地	104.36		105.12	
规划范围总用地				901.35		901.35	

注：本次规划修改将修改范围内的用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行翻译、用地代码参照《浙江省国土空间规划分区分类指南（修订试行）》设置。但考虑到仅涉及到局部用地，故规划用地平衡表仍按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）进行统计。

附表二：地块指标控制表（修改前后对比）

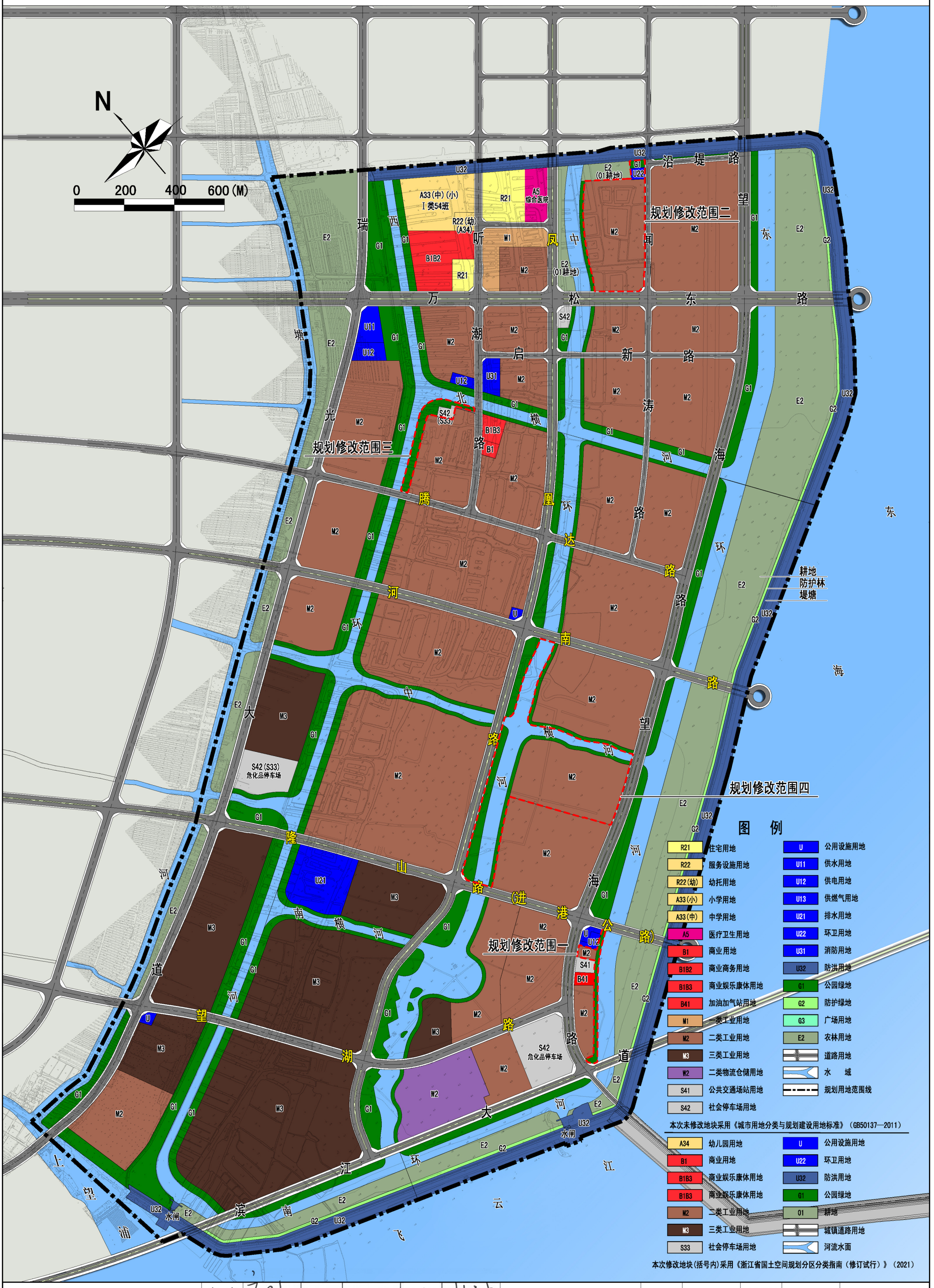
地块编号			用地性质及代码		用地面积(㎡)	建筑密度(%)	容积率	建筑限高(m)	绿地率(%)	年径流总量控制率≥(%)	控制降雨量≥(mm)	附建配套设施	规划户数(户)	规划人口(人)	备注
			代码	用地名称											
修改范围一	02-27	修改前	G1	公园绿地	8670	—	—	—	70	95	75.1	基	—	—	
	02-27-01	修改后	G1（1401）	公园绿地	1246	—	—	—	70	95	75.1	基	—	—	
	02-27-02	修改后	01	耕地	7606	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	02-35	修改前	M2	二类工业用地	3338	55	≤2.5	50	20	75	24.7	—	—	—	
	02-35	修改后	U22（1309）	环卫用地	3156	—	—	—	—	60	14.9	—	—	—	垃圾转运站
修改范围二	08-18	修改前	M2	二类工业用地	103273	55	≤3.0	50	10-20	75	24.7	基	—	—	
	08-18	修改后	M2（100102）	二类工业用地	103542	55	≥2.0	50	10-20	75	24.7	基	—	—	
	08-19	修改前	U22	环卫用地	2606	—	—	—	—	60	14.9	—	—	—	垃圾转运站
	08-20	修改前	G1	公园绿地	1795	—	—	—	65	95	75.1	—	—	—	
	08-20	修改后	G1（1401）	公园绿地	4132	—	—	—	70	95	75.1	—	—	—	
修改范围三	05-07	修改前	G1	公园绿地	15946	—	—	—	70	95	75.1	—	—	—	
	05-07	修改后	G1（1401）	公园绿地	13769	—	—	—	70	95	75.1	—	—	—	
	05-08	修改前	S33	社会停车场用地	2852	—	—	—	—	75	24.7	—	—	—	不少于146个机动车停车位，为05-30地块的停车配套
	05-08	修改后	S33（120803）	社会停车场用地	5029	—	—	—	—	75	24.7	—	—	—	不少于146个机动车停车位，为05-30地块的停车配套
修改范围四	04-02	修改前	E11	自然水域	77685	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	04-02-01	修改后	1701	河流水面	48155	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	04-02-02	修改后	1701	河流水面	28810	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	04-05	修改前	G1	公园绿地	21144	—	—	—	70	95	75.1	厕	—	—	
	04-05-01	修改后	G1（1401）	公园绿地	3894	—	—	—	70	95	75.1	—	—	—	
	04-05-02	修改后	G1（1401）	公园绿地	16872	—	—	—	70	95	75.1	厕	—	—	
	04-06	修改前	G1	公园绿地	15649	—	—	—	70	95	75.1	基	—	—	
	04-06-01	修改后	G1（1401）	公园绿地	8274	—	—	—	70	95	75.1	—	—	—	
	04-06-02	修改后	G1（1401）	公园绿地	7195	—	—	—	70	95	75.1	基	—	—	
	04-07-02	修改前	M2	二类工业用地	108111	55	≤2.5	50	20	75	24.7	基	—	—	
	04-07-02	修改后	M2（100102）	二类工业用地	56055	55	≥2.0	50	10-20	75	24.7	—	—	—	
	04-07-03	修改后	M2（100102）	二类工业用地	46826	55	≥2.0	50	10-20	75	24.7	基	—	—	

注：1、建筑密度、建筑限高为上限值；绿地率为下限，其中按区间值控制的分别为上下限。

2、“基”——通信基站；“厕”——公共厕所。

瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)

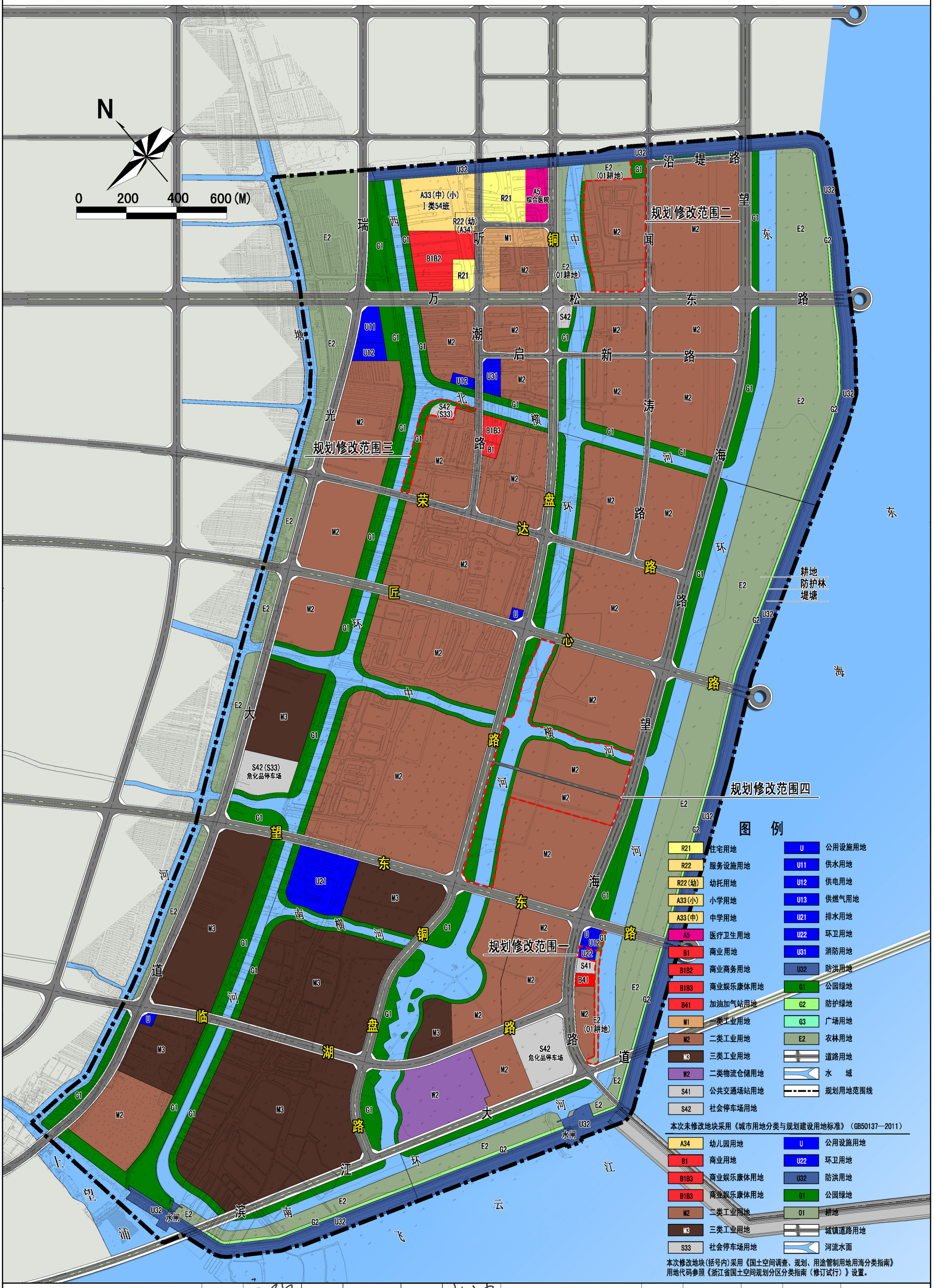
规划用地功能图(修改前)



瑞安市城乡规划设计研究院	审 定		校 对		项目负责		瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)	图 别	规划用地功能图(修改前)	项目编号	2024-规-0029	本图未加盖出图专用章一律无效
自资规甲字21330375	审 核				设 计			图 号	8-5	出图日期	2024.7	

瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)

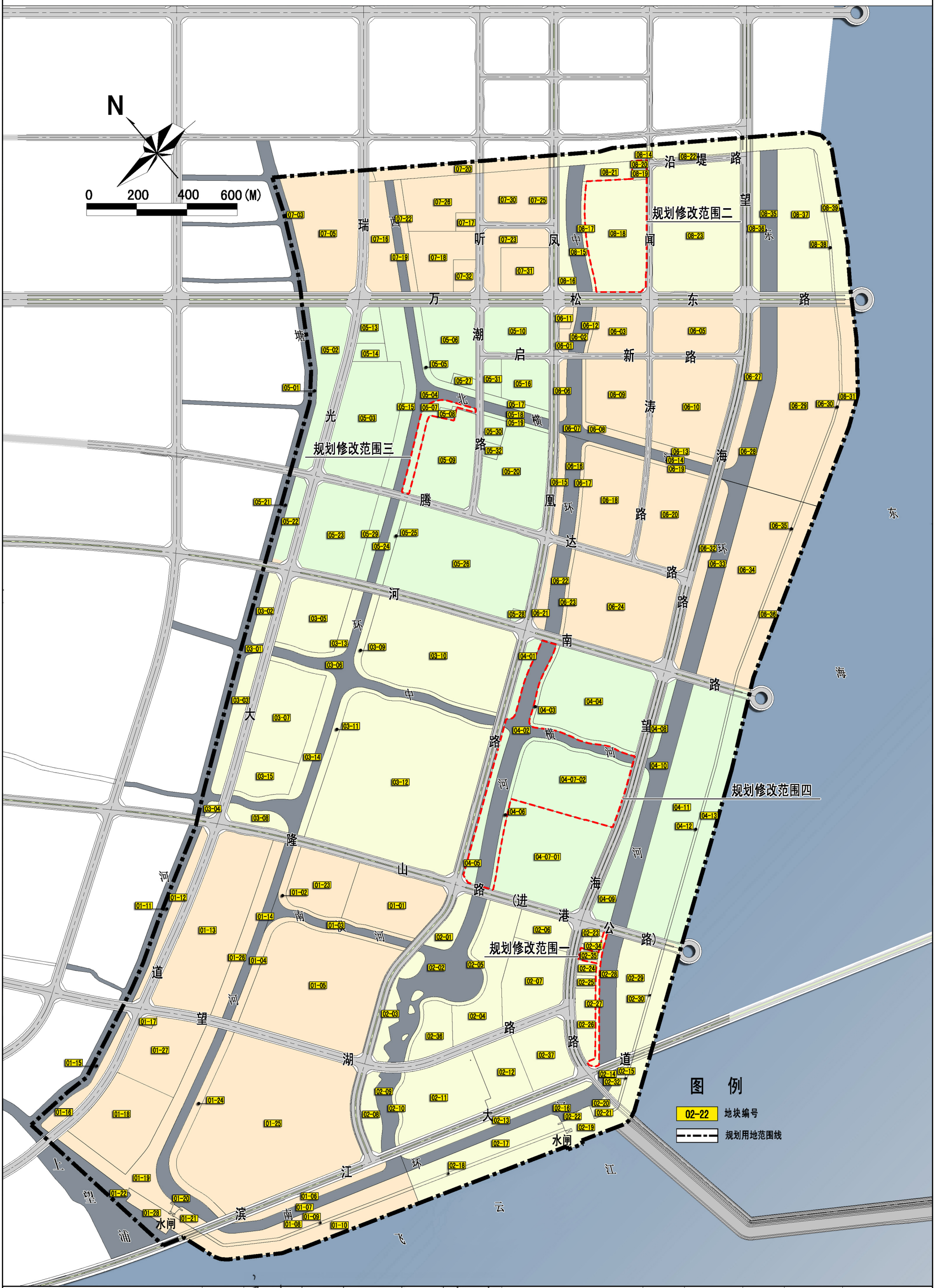
规划用地功能图(修改后)



瑞安市城乡规划设计研究院	审 定		校 对		项目负责		瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)	图 别	规划用地功能图(修改后)	项目编号	2024-规-0029	本图未加盖出图专用章一律无效
自资规甲字21330375	审 核				设 计			图 号	8-6	出图日期	2024.7	

瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)

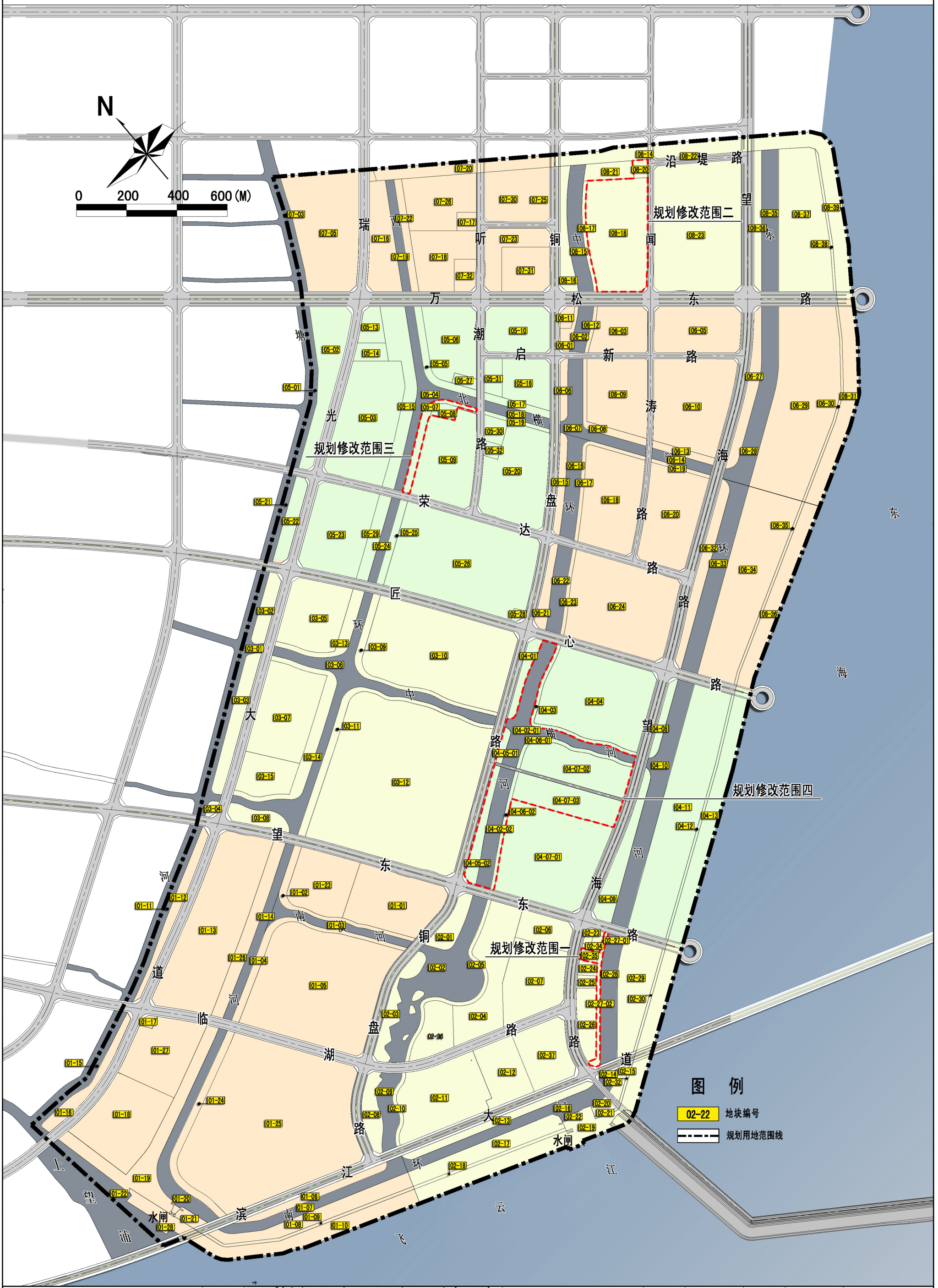
地块编号图(修改前)



瑞安市城乡规划设计研究院	审 定		校 对		项目负责		瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)	图 别	地块编号图(修改前)	项目编号	2024-规-0029	本图未加盖出图专用章一律无效
自资规甲字21330375	审 核				设 计			图 号	8-7	出图日期	2024.7	

瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)

地块编号图(修改后)



瑞安市城乡规划设计研究院	审 定		校 对		项目负责		瑞安市滨海三单元(0577-RA-BH-13)控制性详细规划修改(2024)	图 别	地块编号图(修改后)	项目编号	2024-规-0029	本图未加盖出图专用章一律无效
自资规甲字21330375	审 核				设 计			图 号	8-8	出图日期	2024.7	