


海宁经济开发区西区控制性详细规划

—B-R21-02等地块局部调整

(成果稿)



海宁经济开发区管理委员会
海宁市国土空间规划设计有限公司
2023年04月

设计单位：海宁市国土空间规划设计有限公司

地址：海宁市海洲街道水月亭西路310号

电话：0573-87287069



城乡规划编制：乙级

证书编号：浙自然资源规划〔2022〕20401号

浙江省自然资源厅

浙自然资源规划〔2022〕20401号

行政许可决定书

申请机构：海宁市国土空间规划设计有限公司

你单位申请城乡规划编制单位资质（乙级、丙级）认定事项（新报、升级、延续、涉及名称地址法人的变更、涉及合并分立改制的变更、遗失补办、注销），经依法审查，基本符合《城乡规划编制单位资质认定（乙级及以下）告知书》要求，现依据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款及《城乡规划编制单位资质认定（乙级及以下）告知承诺实施办法（试行）》第六条第二款、第三款的规定：认定你单位城乡规划编制乙级资质（证书编号：浙自然资源乙字22330150号），有效期至2023年12月31日。

资质认定部门出台新规定的按新规定执行。



抄送：嘉兴市自然资源和规划局

项目名称：海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块局部调整

项目审定：陈益丹（高级工程师 注册规划师）

项目审核：杨佳园（工程师）

项目负责人：张立（助理工程师）

项目校对：黄晓青（工程师）

参编人员：张立（助理工程师）

海宁市人民政府文件

海政函〔2023〕63号

海宁市人民政府关于同意 海宁经济开发区西区控制性详细规划— B-R21-02 等地块局部调整的批复

海宁经济开发区管理委员会：

《浙江省海宁经济开发区管理委员会关于要求批准实施〈海宁经济开发区西区控制性详细规划〉—B-R21-02 等地块局部调整的请示》（海开发委〔2023〕34号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《海宁经济开发区西区控制性详细规划》—B-R21-02 等地块局部调整的规划设计。

二、同意《海宁经济开发区西区控制性详细规划》—B-R21-02 等地块局部调整所确定的规划范围、用地规模及修改内容。本次控规修改范围位于海宁经济开发区西区规划区内，具体位于双联路东侧、隆兴路北侧，规划范围面积为 15.9 公顷。

三、同意规划范围内各地块的用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率等各项指标。

下阶段，你委要根据本批复精神做好规划的实施，有关部门要做好指导督促工作；任何单位和个人不得随意改变，如需变动，应按法定程序报批。

此复。

海宁市人民政府
2023年4月18日

抄送：市自然资源和规划局。

海宁市人民政府办公室

2023年4月18日印发

海宁经济开发区西区控制性详细规划

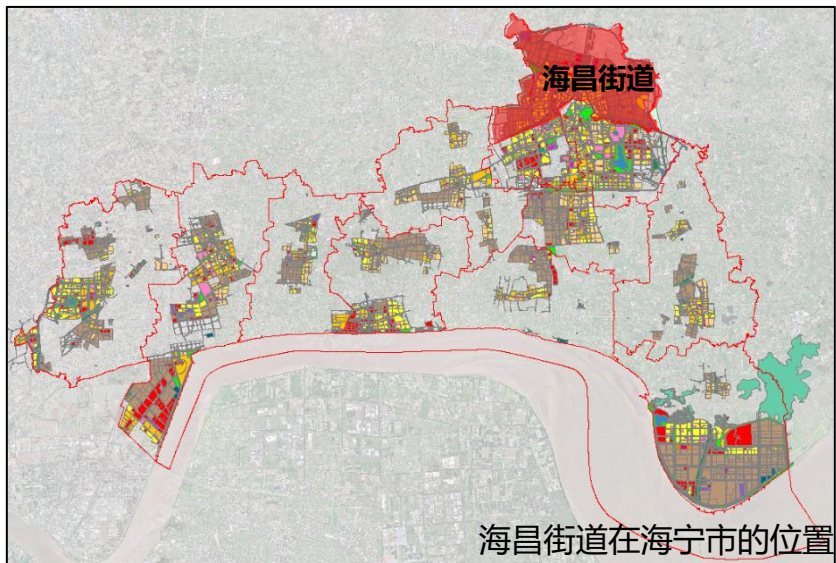
—B-R21-02等地块局部调整

目录

- 一、现状概况
- 二、规划总纲
- 三、规划主要调整内容
- 四、结论与建议
- 五、图纸
- 六、附件

一、现状概况

1.1 区位和范围

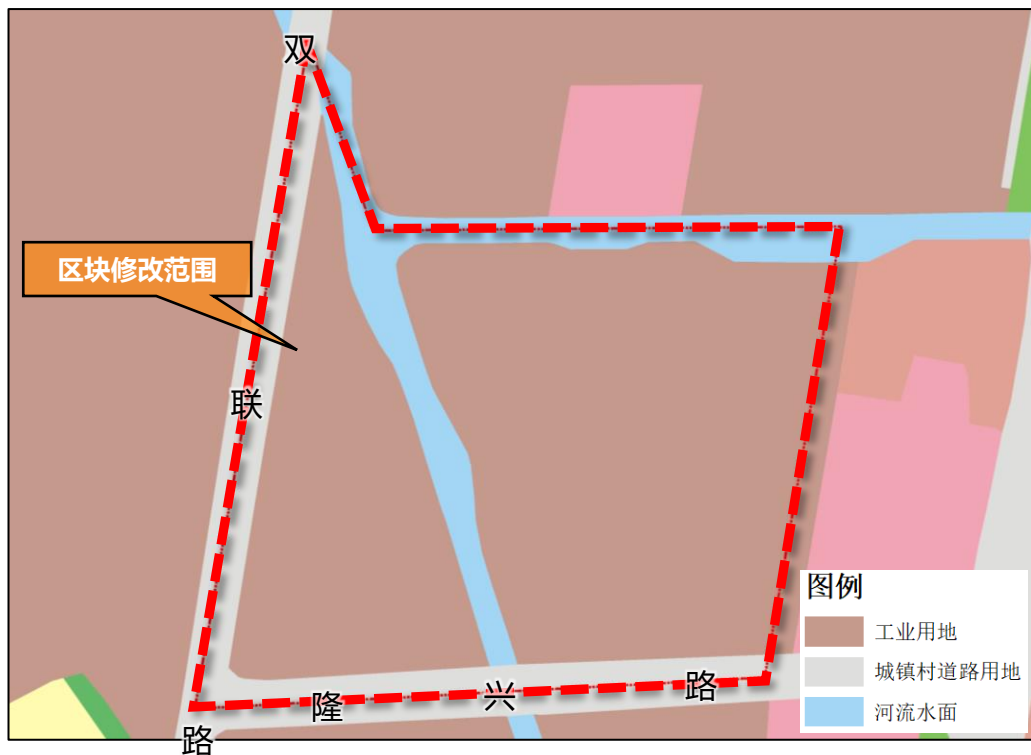


本次控规修改区块位于经济开发区西区规划内，具体位于双联路东侧、隆兴路北侧。规划范围面积为15.90公顷。

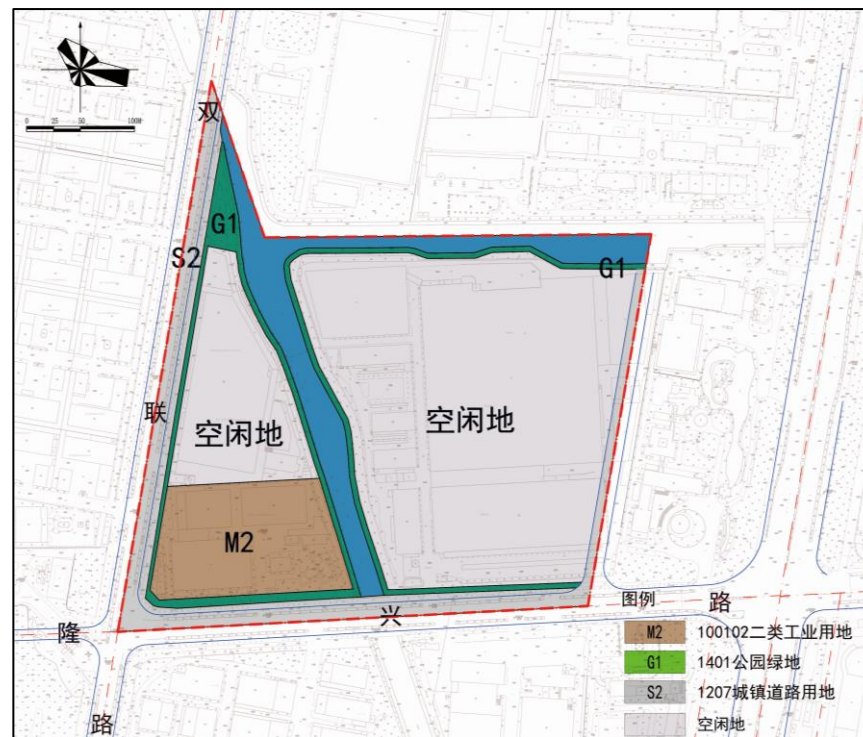
一、现状概况

1.2 用地现状

2021变更调查主要以工业用地为主。其余地块为城镇村道路用地、河流水面用地。现状用地主要以空闲地、二类工业用地为主。其余地块为城镇道路用地、公园绿地。



2021变更调查



现状用地图

二、规划总纲

2.1 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》2019；
- 2、建设部《城市规划编制办法》（建设部令 146 号）；
- 3、建设部《城市规划编制办法实施细则》；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；
- 5、《浙江省国土空间规划分区分类指南》（2021年）；
- 6、《海宁市国土空间总体规划》（2021-2035）；
- 7、《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划》；
- 8、《嘉兴市城市规划管理技术规定》；
- 9、海宁市人民政府关于明确海宁市河道管理范围及管理要求的通知（海政发〔2021〕8号）；
- 10、国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）；
- 11、其他相关法规、技术标准规范及规划文件；

2.2 指导思想与规划原则

以城市总体规划、区域控制性详细规划等上位法定规划为指导，从区域宏观及全局性视角出发，立足现状、结合形势，着眼于片区社会、经济、生态的全面协调发展，注重基地与周边功能用地的联系、注重设施建设与衔接，坚持配置完善的基础设施及公共配套，统筹用地布局，提高土地利用综合效益，促进产城融合，促进整个区域的协同与繁荣。

（1）坚持面向未来，高起点、高标准地编制规划原则。随着中心城区新城的整体开发和旧城的有机更新，本区块的土地价值将会大幅提高，因此须防止低效开发，强调规划的控制作用，在严格控制的过程中，实现规划目标。

（2）强调整体规划、滚动开发原则。整体发展应融于区域的整体发展过程之中，要求近远期兼顾，滚动发展，同时又保持各阶段的完整性。

（3）强调规划的可操作性原则。规划设计应充分考虑实际情况及现状条件，合理安排用地，保证规划的现实性和可操作性。

（4）注重环境建设，坚持可持续发展原则。应充分利用现状的水网条件，创造优美宜人又有地方特色的生态环境，提高区块的宜居性，保证可持续发展。

二、规划总纲

2.3 相关规划

1、海宁总体城市设计

➤ 一环乐民：体验城市特质风貌

- 伊嘉塘公园、西山路绿地、东西山公园、鹃湖公园、洛溪河绿地、长山河绿地所连接的公园绿地空间。

➤ 双十立轴：建立城市风貌骨架

- 道路十字骨架：海宁大道世界级观潮通道、海州路海宁城市综合服务发展带
- 蓝绿十字骨架：长水塘-麻泾港潮城风尚观潮水道、洛塘河-长山河海宁城市休闲带

➤ 三核定调：构建城市风貌基调

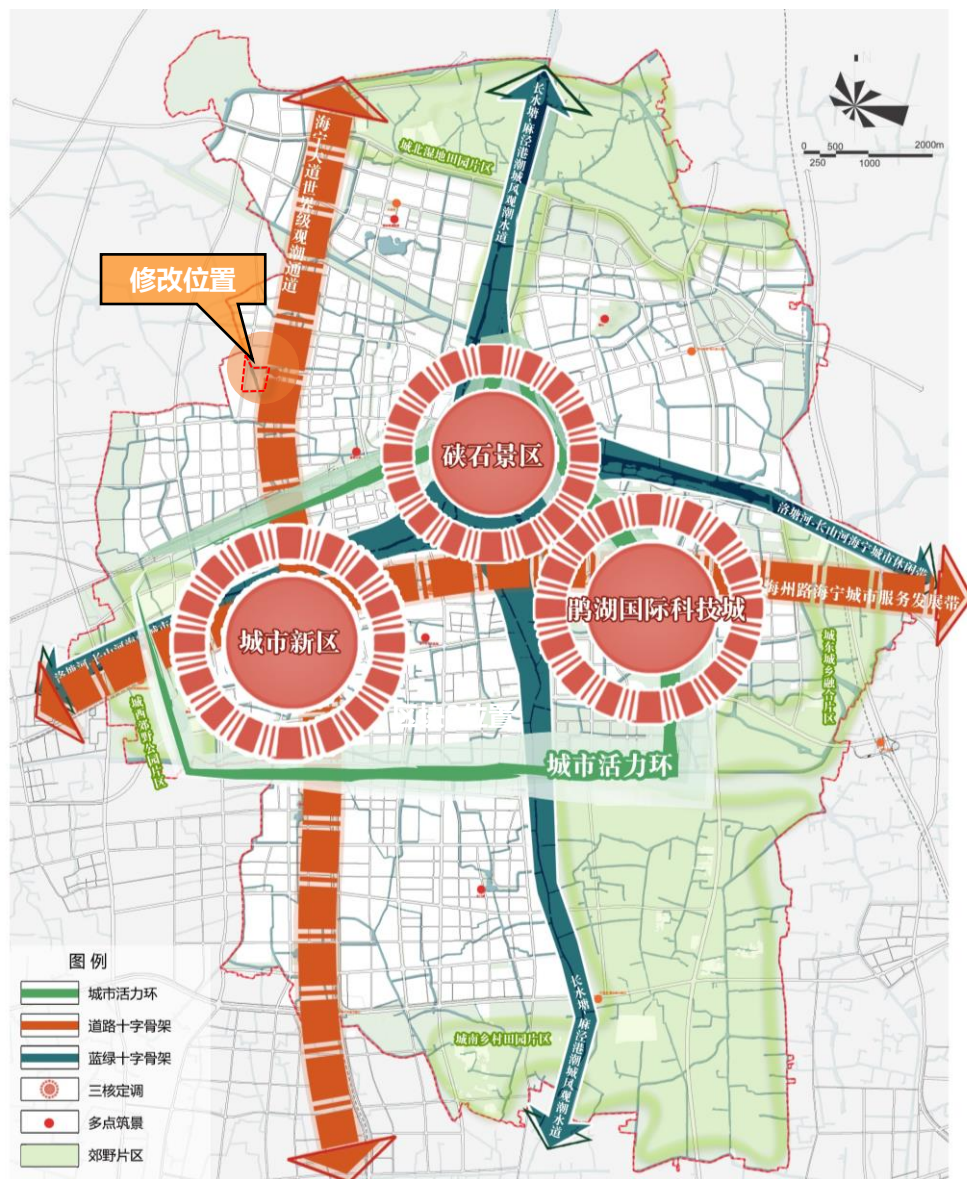
- 城市新区、鹃湖国际科技城、硃石景区。

➤ 四郊塑型：塑造城市平面形态

- 城东城乡融合片区、城南乡村田园片区、城西郊野公园片区、城北湿地田园片区。

➤ 多点筑景：打造城市精美节点

- 门户标志：10处，空间标志：24处



二、规划总纲

2.3 相关规划

2、《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划》

布局结构



二、规划总纲

2.3 相关规划

3、三区三线划定情况分析



图例



城镇开发边界

本次修改范围与城镇开发边界基本一致，局部涉及部分河道未划入开发边界。

三、规划主要调整内容

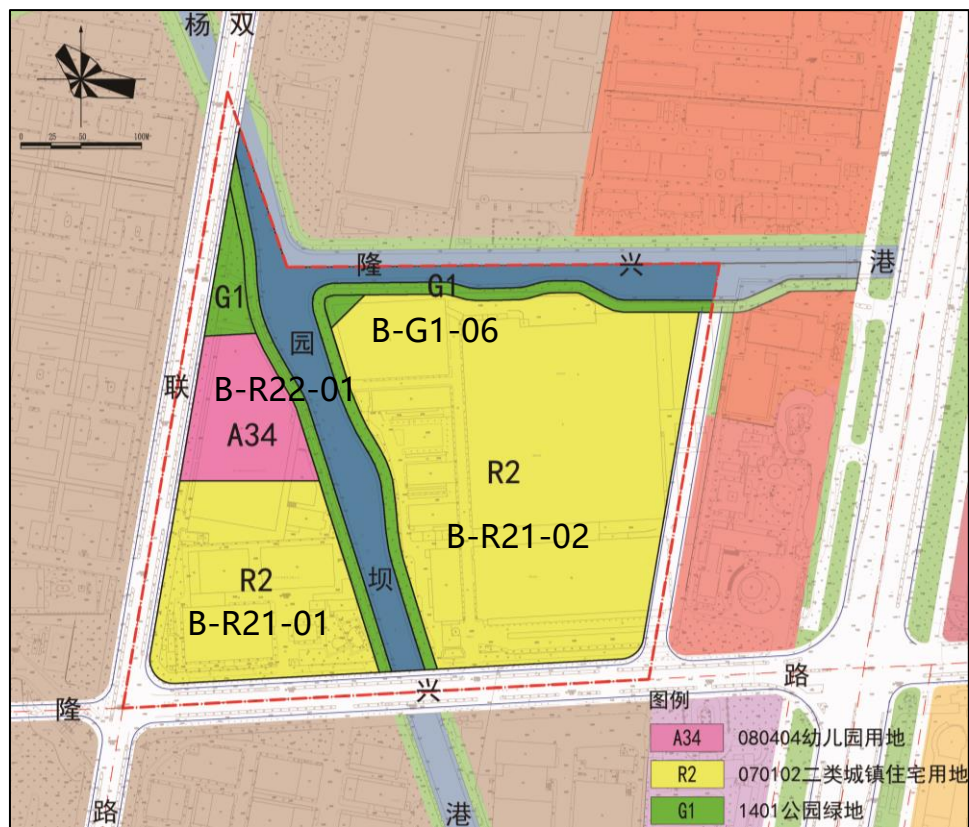
3.1 调整缘由

城市发展的需求

随着长三角经济一体化战略的快速推进，海宁市经济开发区（海昌街道）为满足城市建设发展需求，需进行本次控规修改。

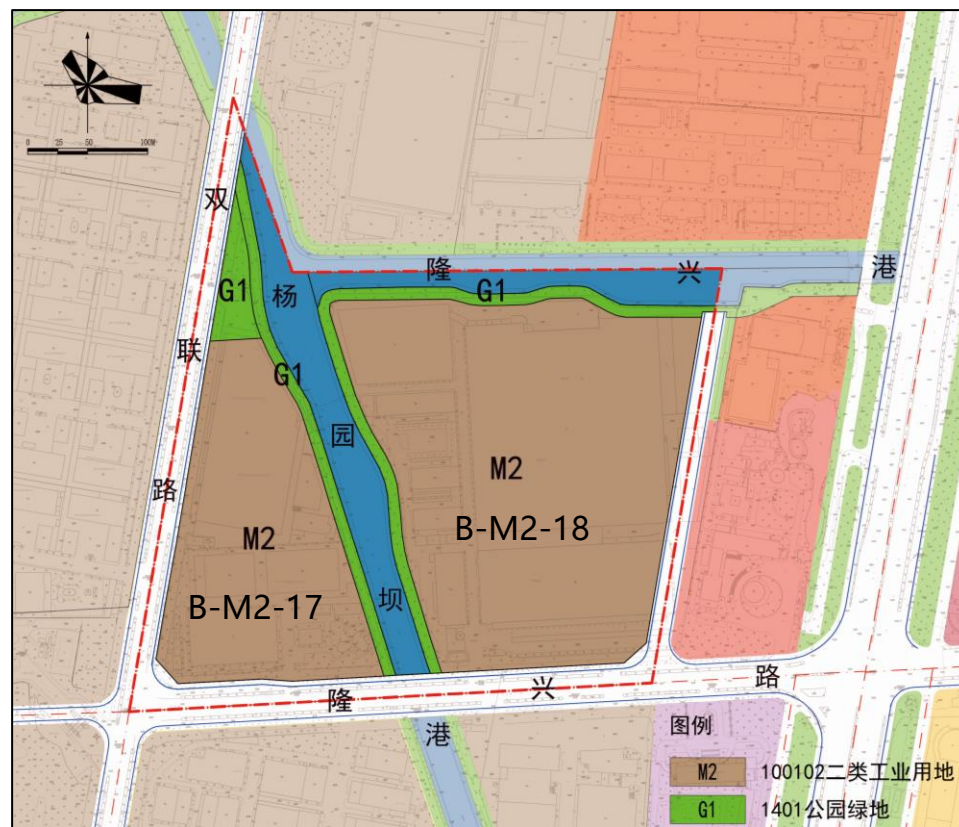
三、规划主要调整内容

3.2 用地布局及用地性质调整



调整前用地规划图

(国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南 (试行))



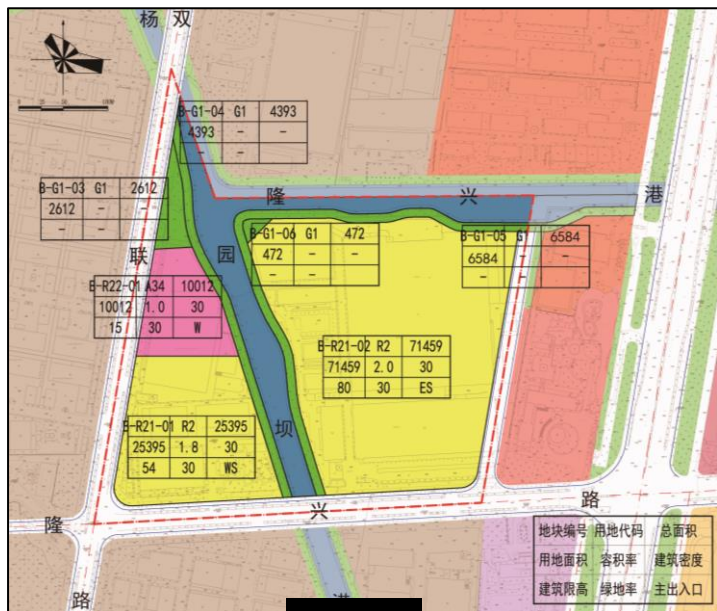
调整后用地规划图

(国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南 (试行))

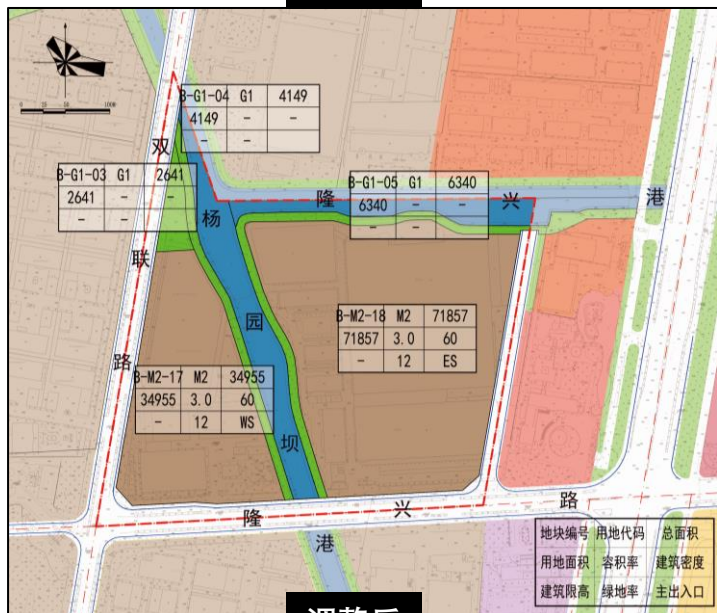
修改内容: 1、将杨园坝港西侧B-R22-01 (A34 080404幼儿园用地) 和B-R21-01 (R2 070102二类城镇住宅用地) 合并为B-M2-17 (M2 100102二类工业用地) 2、将杨园坝港东、隆兴港南B-G1-06 (G1 1401公园绿地) 和B-R21-02 (R2 070102二类城镇住宅用地) 合并为B-M2-18 (M2 100102二类工业用地) 。 3、工业用地指标为容积率不大于3.0, 建筑密度不大于60%, 绿地率不小于12%。 4、沿河绿地及地块用地红线依据最新水域保护规划及水利局意见进行调整。

三、规划主要调整内容

3.3 用地指标调整



调整前



调整后

修改前指标	地块编号	地块代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	出入口方向
	B-G1-03	G1	公园绿地	2612	-	-	-	-	
	B-G1-04	G1	公园绿地	4393	-	-	-	-	
	B-G1-05	G1	公园绿地	6584	-	-	-	-	
	B-G1-06	G1	公园绿地	472	-	-	-	-	
	B-R21-01	R2	二类城镇住宅用地	25395	1.8	30	54	30	WS
	B-R21-02	R2	二类城镇住宅用地	71459	2.0	30	80	30	ES
	B-R22-01	A34	幼儿园用地	10012	1.0	30	15	30	W

修改后指标	地块编号	地块代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	出入口方向
	B-G1-03	G1	公园绿地	2641	-	-	-	-	
	B-G1-04	G1	公园绿地	4149	-	-	-	-	
	B-G1-05	G1	公园绿地	6340	-	-	-	-	
	B-M2-17	M2	二类工业用地	34955	3.0	60	-	12	WS
	B-M2-18	M2	二类工业用地	71857	3.0	60	-	12	ES

四、结论与建议

4.1 结论

本地控规修改充分分析区块特征，深入了解发展诉求，调整用地功能和地块指标，优化了地块划分，有利于土地高效利用，便于后期出让开发。调整后的用地更符合后期建设的可操作性原则。因此，本次控规修改是合理可行的。

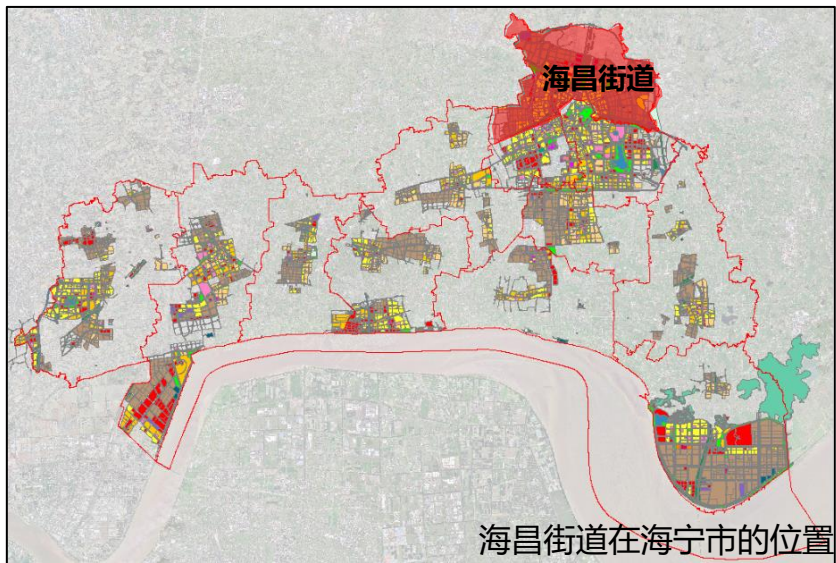
规划修改本与原控规同时使用，修改部分以修改本为准，未修改部分按原控规执行。

4.2 建议

建议海宁经济开发区管理委员会尽快将海宁经济开发区西区控制性详细规划的修改本上报海宁市人民政府审批，以控规正本和修改本为指导，加快海宁市海昌街道的建设与管理。

五、图纸

01 区位图

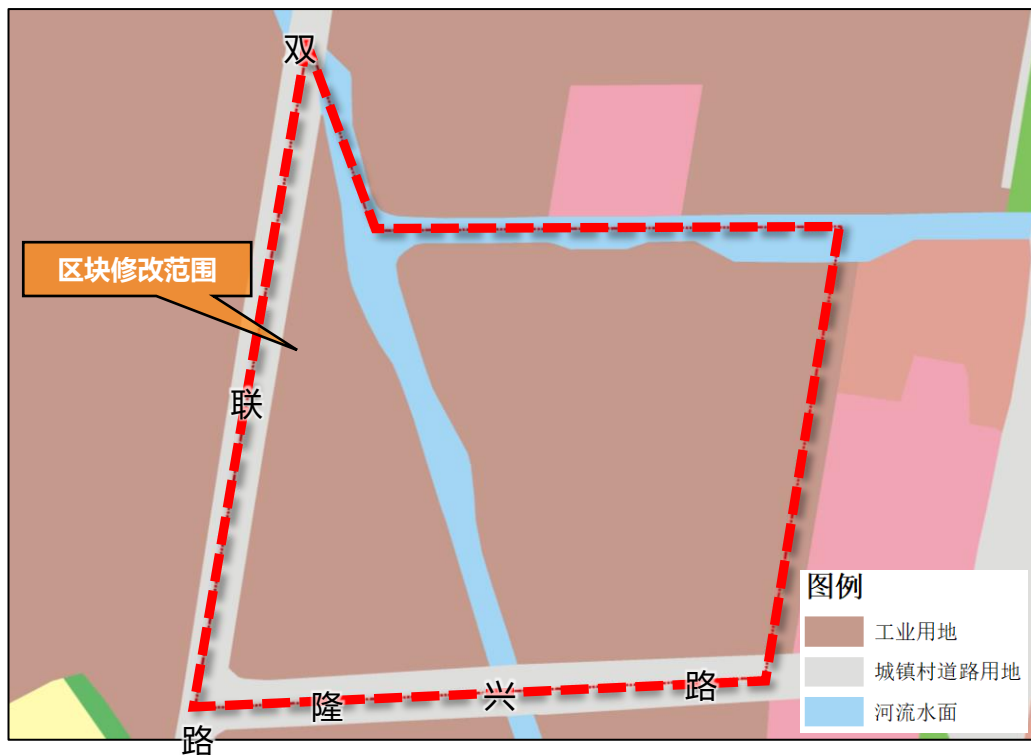


本次控规修改区块位于经济开发区西区规划内，具体位于双联路东侧、隆兴路北侧。规划范围面积为15.90公顷。

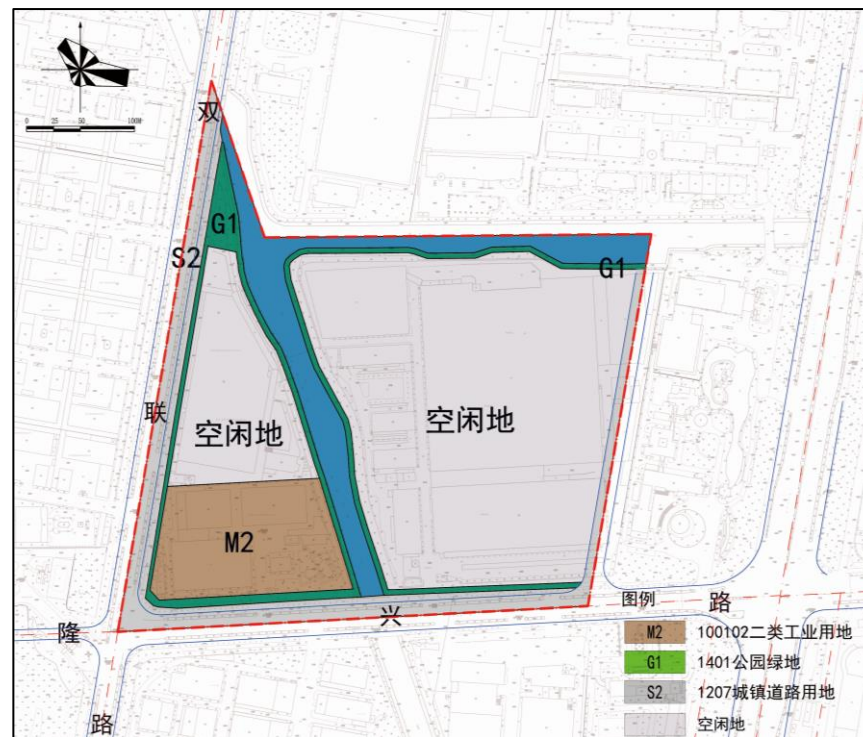
五、图纸

02 现状图

2021变更调查主要以工业用地为主。其余地块为城镇村道路用地、河流水面用地。现状用地主要以空闲地、二类工业用地为主。其余地块为城镇道路用地、公园绿地。



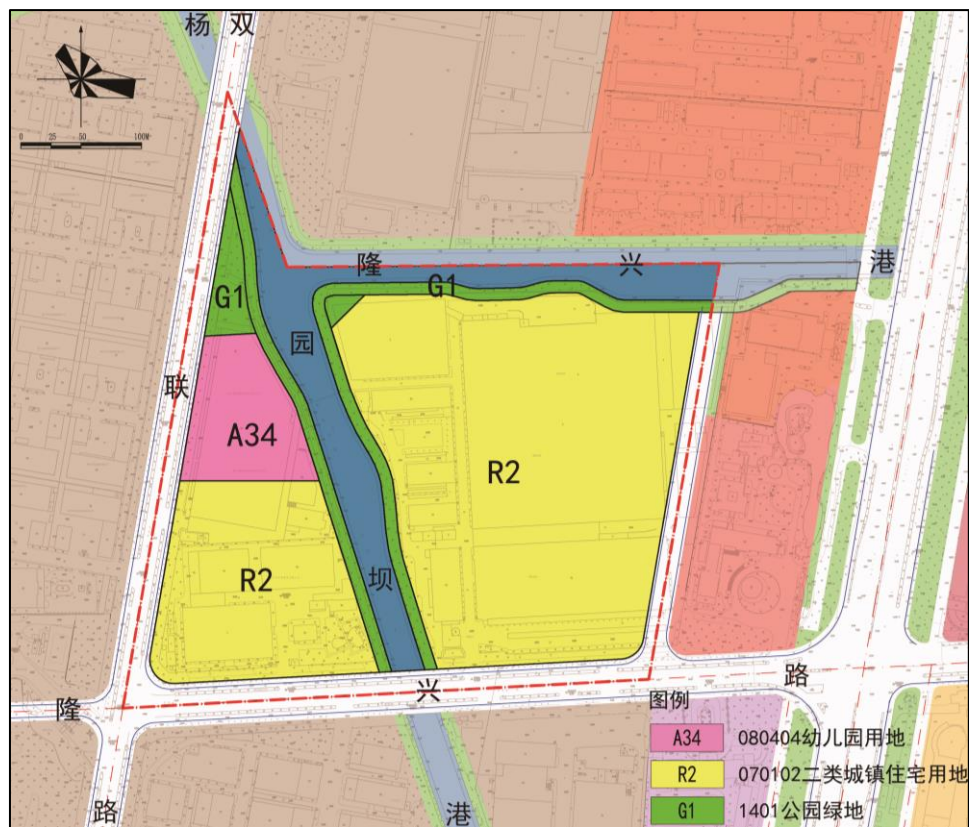
2021变更调查



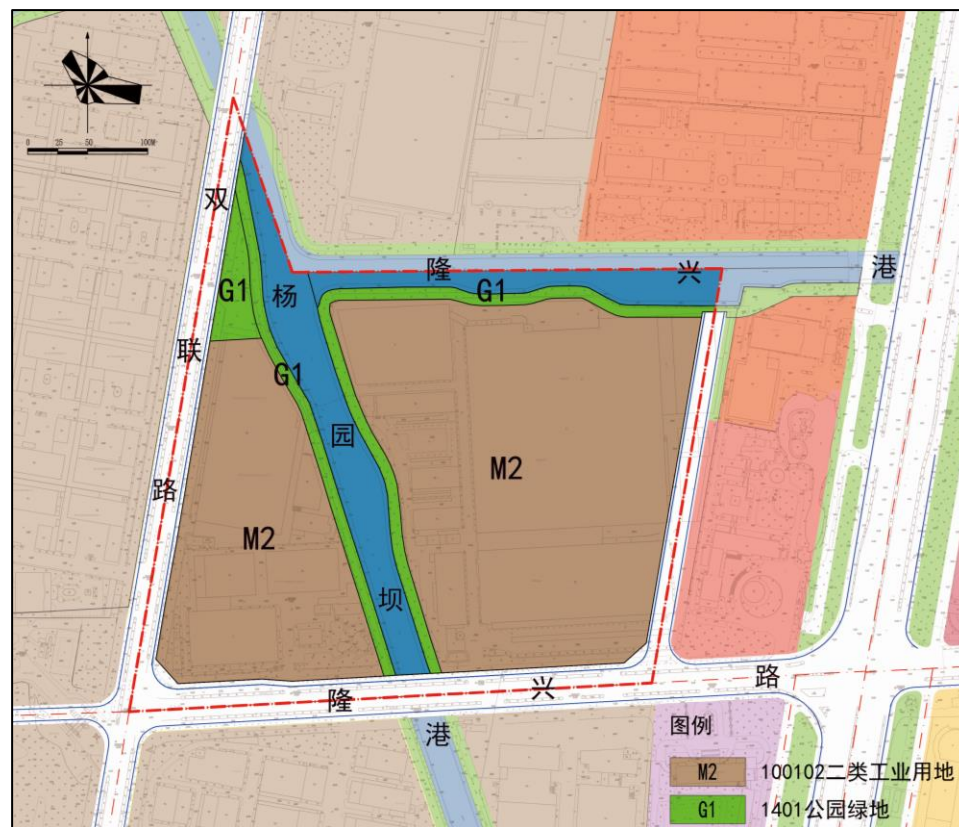
现状用地图

五、图纸

03 调整前后用地图



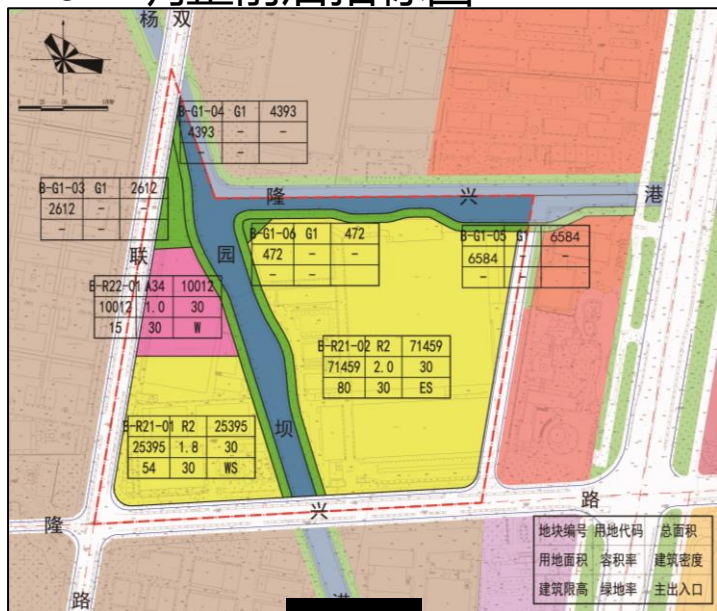
调整前用地图



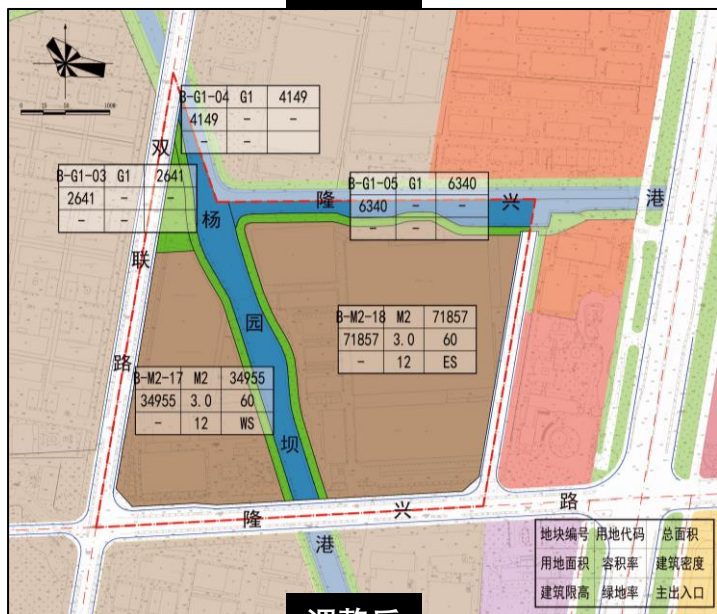
调整后用地图

五、图纸

04 调整前后指标图



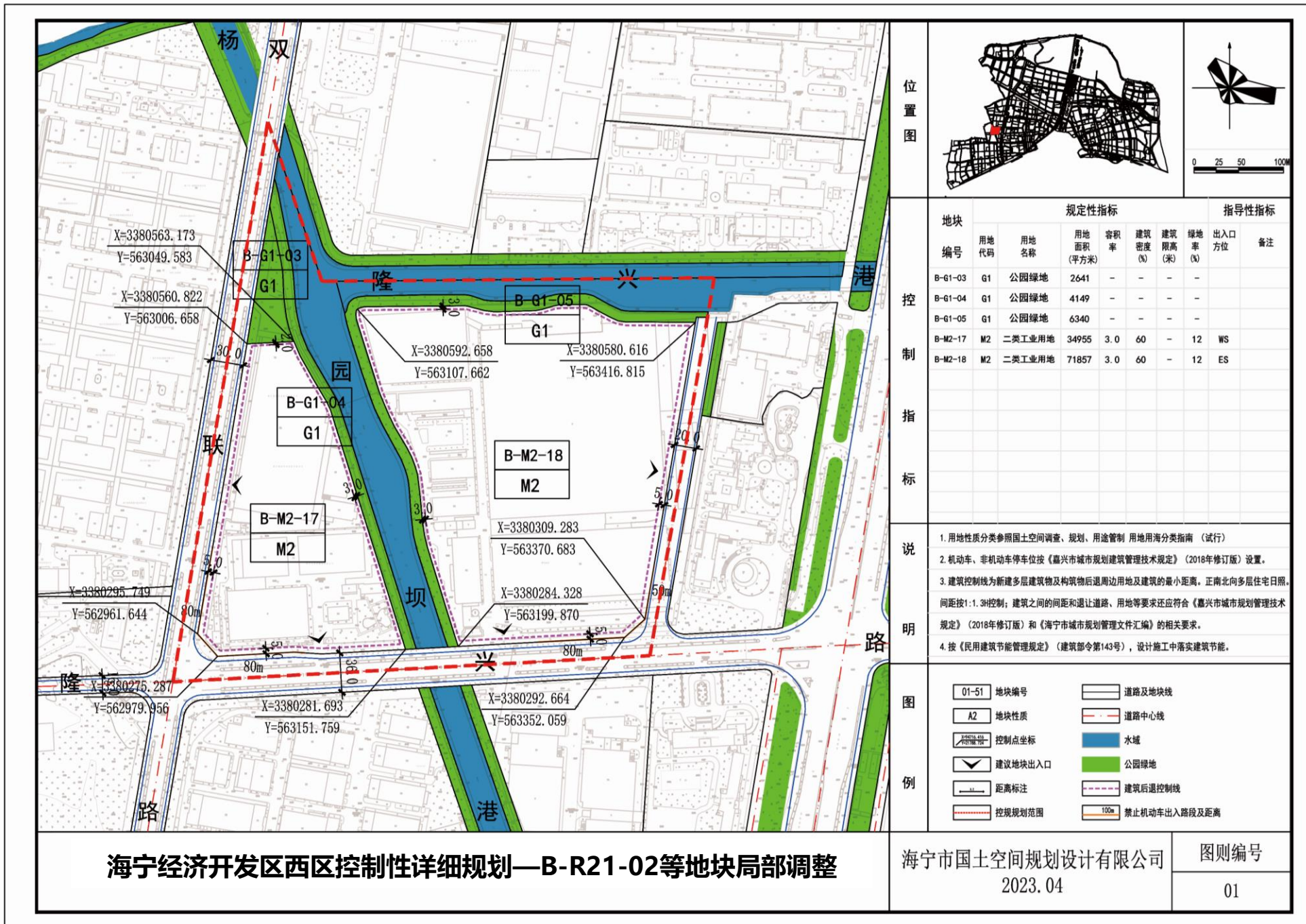
调整前



调整后

修改前指标	地块编号	地块代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	出入口方向
	B-G1-03	G1	公园绿地	2612	-	-	-	-	
	B-G1-04	G1	公园绿地	4393	-	-	-	-	
	B-G1-05	G1	公园绿地	6584	-	-	-	-	
	B-G1-06	G1	公园绿地	472	-	-	-	-	
	B-R21-01	R2	二类城镇住宅用地	25395	1.8	30	54	30	WS
	B-R21-02	R2	二类城镇住宅用地	71459	2.0	30	80	30	ES
	B-R22-01	A34	幼儿园用地	10012	1.0	30	15	30	W

修改后指标	地块编号	地块代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	出入口方向
	B-G1-03	G1	公园绿地	2641	-	-	-	-	
	B-G1-04	G1	公园绿地	4149	-	-	-	-	
	B-G1-05	G1	公园绿地	6340	-	-	-	-	
	B-M2-17	M2	二类工业用地	34955	3.0	60	-	12	WS
	B-M2-18	M2	二类工业用地	71857	3.0	60	-	12	ES



位置图



控制指标

地块编号	规定性指标						指导性指标		
	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	出入口方位	备注
B-G1-03	G1	公园绿地	2641	-	-	-	-		
B-G1-04	G1	公园绿地	4149	-	-	-	-		
B-G1-05	G1	公园绿地	6340	-	-	-	-		
B-M2-17	M2	二类工业用地	34955	3.0	60	-	12	WS	
B-M2-18	M2	二类工业用地	71857	3.0	60	-	12	ES	

说明

1. 用地性质分类参照国土空间调查、规划、用途管制 用地用海分类指南（试行）
2. 机动车、非机动车停车位按《嘉兴市城市规划建筑管理技术规定》（2018年修订版）设置。
3. 建筑控制线为新建多层建筑物及构筑物后退周边用地及建筑的最小距离。正南北向多层住宅日照间距按1:1.3H控制；建筑之间的间距和退让道路、用地等要求还应符合《嘉兴市城市规划管理技术规定》（2018年修订版）和《海宁市城市规划管理文件汇编》的相关要求。
4. 按《民用建筑节能管理规定》（建设部令第143号），设计施工中落实建筑节能。

图例

01-51 地块编号	道路及地块线
A2 地块性质	道路中心线
控制点坐标	水域
建议地块出入口	公园绿地
距离标注	建筑后退控制线
控规规划范围	100m 禁止机动车出入路段及距离

海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块局部调整

海宁市国土空间规划设计有限公司
2023.04

图则编号
01

六、附件

一、同意规划进行修改的批复

此复。

海宁市人民政府文件

海宁市人民政府
2023年3月9日

海政函〔2023〕39号

海宁市人民政府关于同意对海宁经济开发区 西区控制性详细规划局部调整的批复

浙江省海宁经济开发区管理委员会：

《浙江省海宁经济开发区管理委员会关于要求对〈海宁经济开发区西区控制性详细规划〉局部调整的请示》（海开发委〔2023〕13号）收悉。经研究，同意对该控规部分用地布局、用地性质及经济技术指标等进行修改。

下阶段，你委要根据本批复精神，尽快组织该控规调整工作，并按法定程序进行规划的公示、报批。

抄送：市自然资源和规划局。

海宁市人民政府办公室

2023年3月9日印发

六、附件

二、公示情况

浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改公示

《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改》于2023年03月修改完成，根据《中华人民共和国城乡规划法》规划审批程序要求，现将修改地块向社会公示，公示时间2023年3月10日-2023年4月08日（共30天），公示内容如下：

修改范围：位于海宁经济开发区西区规划内，具体位于双联路东侧、隆兴路北侧。修改范围面积15.90公顷。

修改内容：1、将原双联路东、隆兴路北A34（080404幼儿园用地）、R2（070102二类城镇住宅用地）三块地调整为M2（100102二类工业用地），指标为容积率不大于3.0，建筑密度不大于60%，绿地率不小于12%。2、地块面积按最新海宁市水域规划有所调整。



区位图

说明：本次公示内容为规划草案，仅作参考意见用途，不作为任何项目的审批依据，最终规划成果由海宁市自然资源和规划局汇各方意见修改完善后报市政府批复为准。公示地址：海宁市自然资源和规划局/浙江省海宁经济开发区管理委员会



修改前用地图



修改后用地图



修改前指标图



修改后指标图

联系单位：海宁市自然资源和规划局
浙江省海宁经济开发区管理委员会
联系电话：0573-87287061/0573-87269902

海宁市政府信息公开
HAINING GOVERNMENT INFORMATION CATALOGUE

索 号: 001008004003013/2023-74478
公开形式: 主动公开

责任部门: 自然资源和规划局
来 源: 市自然资源和规划局

名 称: 海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等
生成日期: 2023-03-10 16:18

访问人次: 43

浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改公示

《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改》于2023年03月修改完成，根据《中华人民共和国城乡规划法》规划审批程序要求，现将修改地块向社会公示，公示时间2023年3月10日-2023年4月08日（共30天），公示内容如下：

修改范围：位于海宁经济开发区西区规划内，具体位于双联路东侧、隆兴路北侧。修改范围面积15.90公顷。

修改内容：1、将原双联路东、隆兴路北A34（080404幼儿园用地）、R2（070102二类城镇住宅用地）三块地调整为M2（100102二类工业用地），指标为容积率不大于3.0，建筑密度不大于60%，绿地率不小于12%。2、地块面积按最新海宁市水域规划有所调整。



区位图



修改前用地图



修改后用地图



修改前指标图

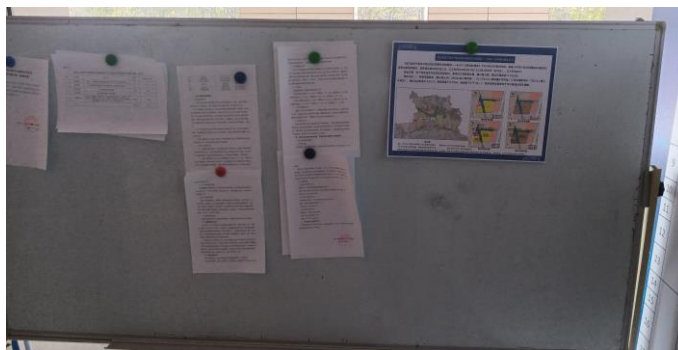


修改后指标图

联系单位：海宁市自然资源和规划局
浙江省海宁经济开发区管理委员会
联系电话：0573-87287061/0573-87269902

《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改》情况说明

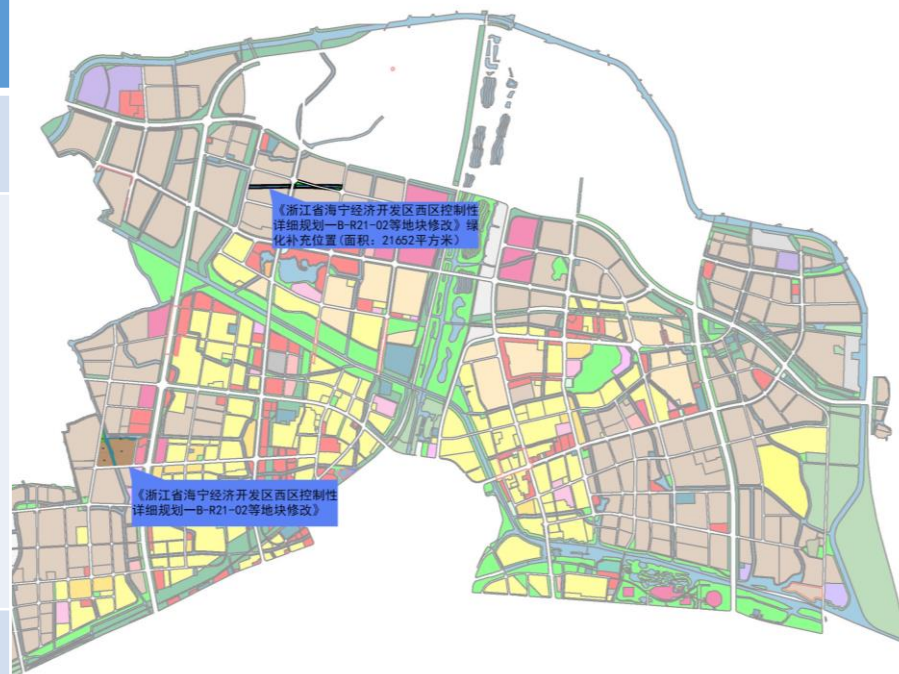
《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改》于2023年03月修改完成，根据《中华人民共和国城乡规划法》规划审批程序要求，我街道在事务公开橱窗及海宁市政府网站公示，公示时间为2023年3月10日-2023年4月08日（共三十天），公示期间未收到意见（具体公示情况见附图）。



六、附件

三、部门意见调整情况一览表

部门	序号	意见内容	答复	落实于报批稿	
				文字部分	图纸部分
海宁市住房和城乡建设局	①	对照调整前后相关指标，调整后地块内绿地总量减少2.4万余平方米，为保证区域绿地率，要求在经济开发区（海昌街道）范围内对绿地进行占补平衡，并明确绿地位置。	对沿河绿地重新进行调整，调整后绿地与修改前差值减少至931平方米，已在经济开发区（海昌街道）范围内进行补充，具体位置及补充面积见附图	—	见P19图则
海宁市水利局	②	本次修改地块涉及的杨园坝港和隆兴港，两岸绿道已于早年建成并完成征地，应按原控规保持沿河绿地宽度不变。	已对杨园坝港及隆兴港沿河绿地进行调整，按原控规保持沿河绿地边界线不变	—	P17调整前后用地图、P19图则



《浙江省海宁经济开发区西区控制性详细规划—B-R21-02等地块修改》绿化补充示意图