

东阳市中心城区 0579-DY-ZX-03 单元（江北街道）
局部地块控制性详细规划修改必要性论证报告

东阳市规划建筑设计院有限公司
2023年12月

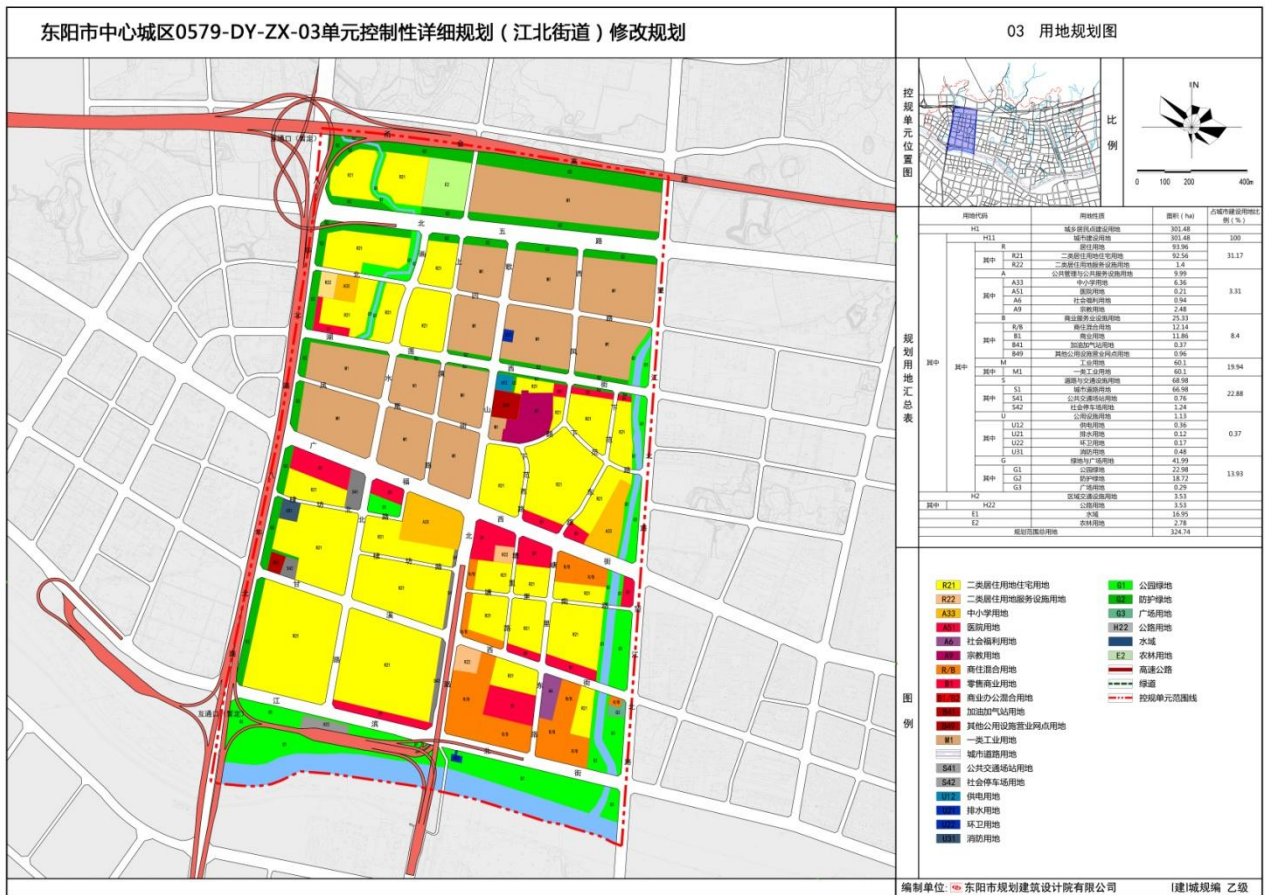
目 录

1、 规划修改背景.....	3
2、 规划修改依据.....	3
3、 规划修改范围.....	4
4、 现状概况.....	5
5、 规划设计指导原则.....	6
6、 规划修改必要性分析.....	6
7、 规划修改主要内容.....	7
8、 规划修改可行性分析.....	7
9、 结论.....	8

1、 规划修改背景

《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-03 单元控制性详细规划（江北街道）修改规划》于 2022 年经东阳市人民政府批准后实施，对东阳市中心城区建设起到了很好的引导作用。但随着经济社会的不断发展和城市建设的不断推进，局部地块需进行优化提升。

本次控规修改涉及 2023 年年度供地计划, 结合城市更新及城市品质提升的需要, 落实国土空间规划和城市设计要求, 对局部地块进行优化修改。



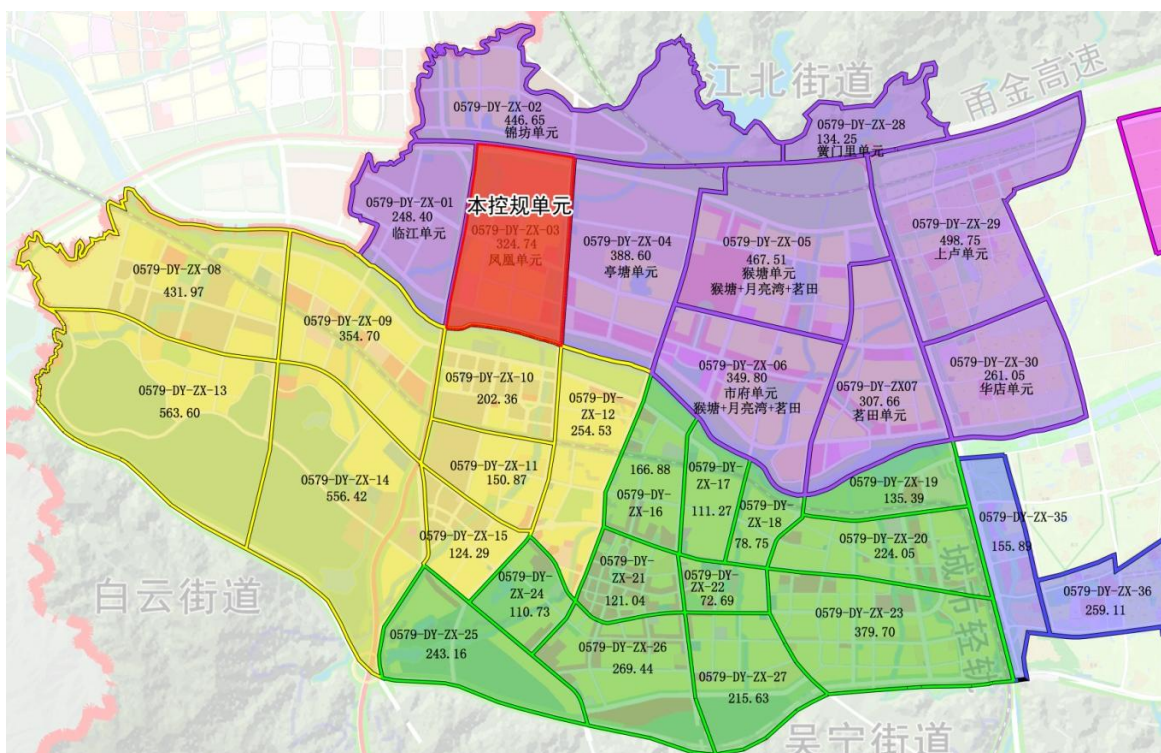
2、 规划修改依据

- 1、法律法规及行业规范
 - 1) 《中华人民共和国城乡规划法》;
 - 2) 《城市规划编制办法》;

- 3) 《浙江省城乡规划条例》;
- 4) 《浙江省控制性详细规划图集编制导则》;
- 5) 《浙江省土地管理条例》(2021年);
- 6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011;
- 7) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018;
- 8) 《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-03 单元控制性详细规划(江北街道)修改规划》;
- 9) 《关于调整江北街道原烟草公司地块控制性详细规划的请示》
- 10) 其它相关的法律法规,技术规范、标准,规划等。

3、 规划修改范围

本次修改的地块位于东阳市中心城区 0579-DY-ZX-03 单元。地块隶属江北街道,位于东阳江以北,甬金高速以南,八华北路以东,望江北路以西,地块用地面积约为 324.74 公顷。临近东义高速和甬金高速匝道口,交通条件良好。



4、 现状概况

本次规划修改地块主要涉及 05、06、07、08 街区,用地面积为 155.91 公顷。位于八华北路以东、广福西街以南、东阳江以北、望江北路以西,义东高速八华路收费站位于该区域内,周边道路基本建成,交通区位较好。





5、 规划设计指导原则

1、地块的功能布局要与总体规划及相关规划相协调，处理好与周边现状的关系，完善城市配套设施。

2、遵循现状空间分布特点，充分利用现有的自然环境要素，合理规划功能布局，有效开发土地，使人工环境和自然环境相协调，有利于地块的开发建设，并塑造良好的城市景观风貌。

3、坚持规划引领，着力补短板、强功能、显特色，有序推进城市品质提升。因地制宜，推动片区有机更新，优化整合片区资源，加强片区综合开发。

6、 规划修改必要性分析

(1) 城市更新需要

城市更新及城市品质提升的需要。

(2) 盘活存量闲置用地

在当今高速发展的城市化道路上，城市规模不断扩张与城市可利用土地不断

减少的矛盾越来越突出。将闲置土地充分利用起来，可以更有效发挥土地的利用率。

7、 规划修改主要内容

修改内容：

(1)、局部用地修改：在开发新形势下，以市场需求为导向，在符合相关技术管理规定的前提下，优化修改部分用地的用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等经济技术指标。

(2)、结合城市设计要求：结合城市设计相关要求，分析用地结构功能，优化道路系统和用地指标，完善配套设施。

(3)、绿化用地占补平衡：修改前后绿化用地应做占补平衡考虑，不得减少绿地面积。

具体经济技术指标可在控制性详细规划修改中进一步优化完善。

8、 规划修改可行性分析

(1) 城市设计需要

原规划已不能满足城市设计的相关要求，控规结合城市设计相关要求，优化用地结构功能布局和用地指标，增加相应设施。

(2) 盘活存量闲置用地

在当今高速发展的城市化道路上，城市规模不断扩张与城市可利用土地不断减少的矛盾越来越突出。将闲置土地充分利用起来，可以更有效发挥土地的利用率。

(3) 有利于提升浪坑溪沿线城市活力，塑造城市界面

有利于地块景观风貌整体管控，塑造浪坑溪沿线城市天际线，增强城市活

力，提升城市品质。

9、 结论

综合以上的规划修改背景和修改理由，本报告鉴于地块发展实际以及吴宁街道区域发展，认为《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-03 单元（江北街道）局部地块控制性详细规划修改规划》是有必要的，也是可行的。

附件