

东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28（黄门里）单元局部地块
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01月

目 录

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

附件：

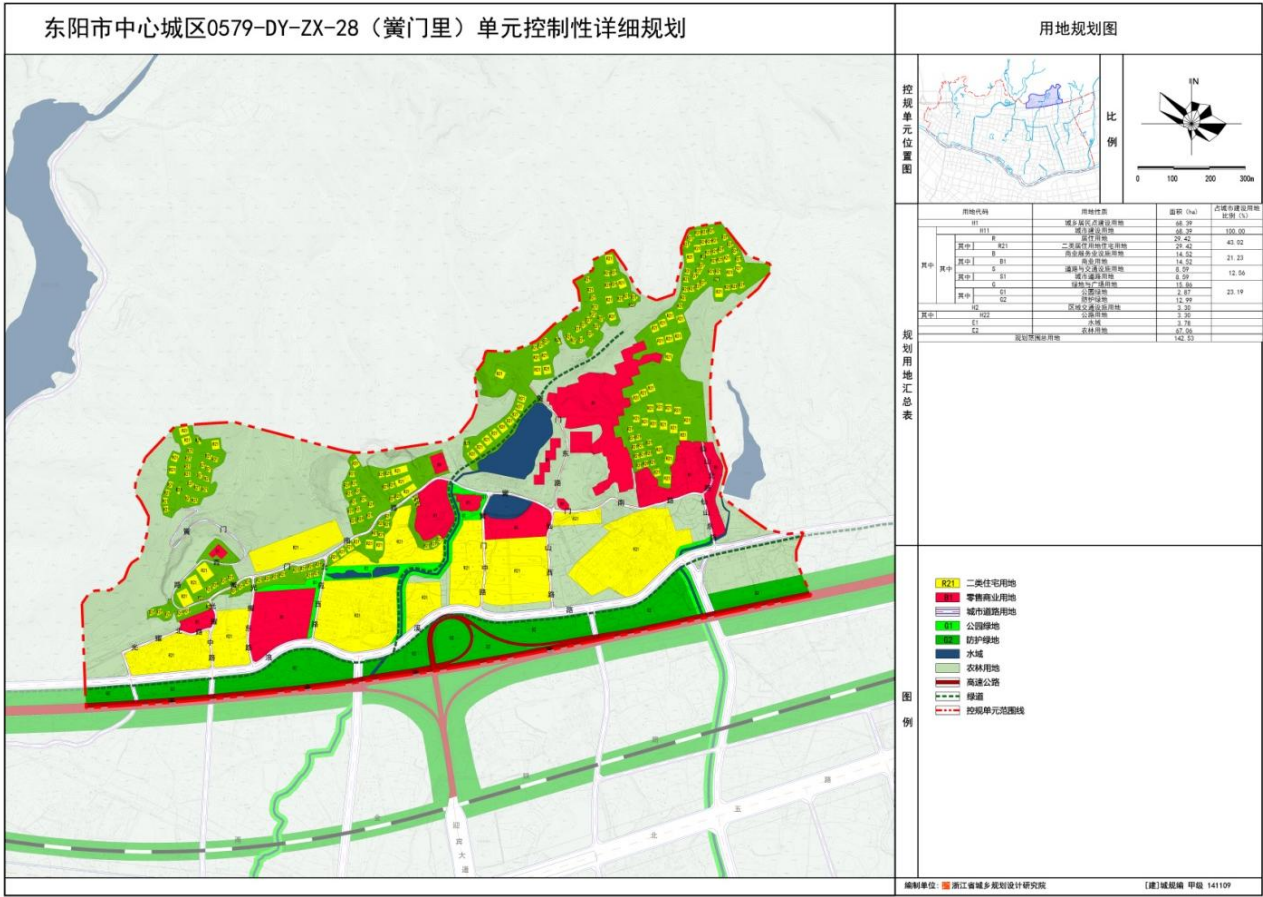
- 1、 东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28（黄门里）单元局部地块控制性详细规划修改规划-修改前
- 2、 东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28（黄门里）单元局部地块控制性详细规划修改规划-修改后

1、 规划修改背景

《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28（黄门里）单元控制性详细规划》2019 年经东阳市人民政府批准后实施，对江北街道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，也出现局部地块与实际发展不适应的情况。

根据中央巡视组对我省个别生态“坡地村镇”试点项目提出的整改意见，我省举一反三，开展了全省生态“坡地村镇”建设试点项目变形走样问题清理整治工作。根据前期清理核查情况，对我市生态“坡地村镇”试点项目提出的整改意见。

同时根据《江北街道健康产业园专班工作例会会议纪要》的相关内容，对 28 单元局部地块进行优化修改。

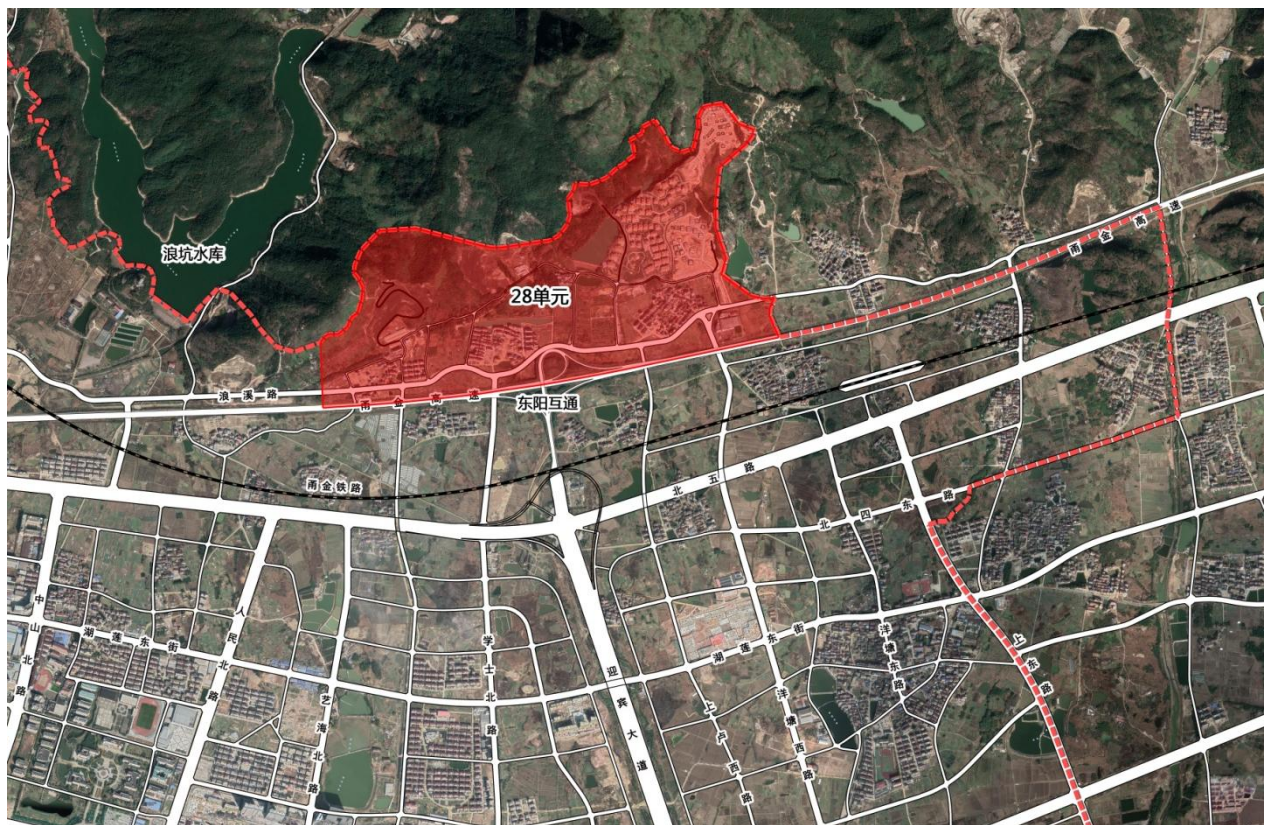


2、 规划修改依据

- 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) 《城市用地分类与规划建设用地标准》 GB50137-2011;
- 5) 《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28 单元控制性详细规划》;
- 6) 浙自然督察整改【2021】21 号文件
- 6) 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

0579-DY-ZX-28 单元范围位于东阳市江北街道，甬金高速以北。本次规划修改主要涉及 01 街区 09、13、14 地块和 02 街区的 05 地块。



区位图

4、 现状概况

本次规划修改范围，为江北街道健康产业园项目地块，地块临近甬金高速东阳互通，交通区位较为良好。地块现状为山地建筑，整体地势高差较大。地块内为低多层建筑，现状建筑品质较好。

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、坚持以人为本，创造舒适、优美、卫生、安宁的城市环境。规划的用地布局及空间组织以人的需求为依据，充分考虑人的可达性、便捷性及舒适性，做到以人为本，为人服务。

4、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、 规划设修改必要性分析

（1）解决生态“坡地村镇”建设项目变形走样问题

根据中央巡视组对我省个别生态“坡地村镇”试点项目提出的整改意见，我省举一反三，开展了全省生态“坡地村镇”建设试点项目变形走样问题清理整治工作。根据前期清理核查情况，对我市生态“坡地村镇”试点项目提出的整改意见，加快推进江北街道健康产业园项目的整改工作。

(2) 有利于解决土地资源浪费的问题

本次规划修改有利于解决该地块的土地资源浪费问题，从地块实际出发，是可行的，是对土地资源高效的节约利用。

7、 规划修改主要内容

(1) ZX-28-01 街区修改

ZX-28-01-09 地块：总规划范围不变，增加了居住用地面积。修改后，居住用地面积由 0.21 公顷修改为 0.42 公顷。其他经济技术指标等保持不变。

ZX-28-01-13 地块：总规划范围不变，增加了商业用地面积。修改后，商业用地面积由 0.2 公顷修改为 0.28 公顷。其他经济技术指标等保持不变。

ZX-28-01-14 地块：总规划范围不变，增加了居住用地面积。修改后，居住用地面积由 0.44 公顷修改为 0.7 公顷。其他经济技术指标等保持不变。

(2) ZX-28-02 街区修改

ZX-28-02-05 地块：总规划范围不变，增加了居住用地面积。修改后，居住用地面积由 2.3 公顷修改为 2.58 公顷。其他经济技术指标等保持不变。

8、 规划修改可行性分析

(1) 政策支持

根据浙自然督察整改【2021】21 号文件要求，对生态“坡地村镇”建设项目提出的变形走样问题进行整改。

(2) 有利于解决地块发展问题

本次规划修改后没有改变 0579-DY-28 单元的主要功能和主要设施的布局。规划修改前，修改后建设量增加约 1.25 公顷，增加量较小，规划修改对基础

设施承载力没有负面影响。本次规划修改有利于解决地块的后续发展问题。

（3）有利于提升城市品质的需要

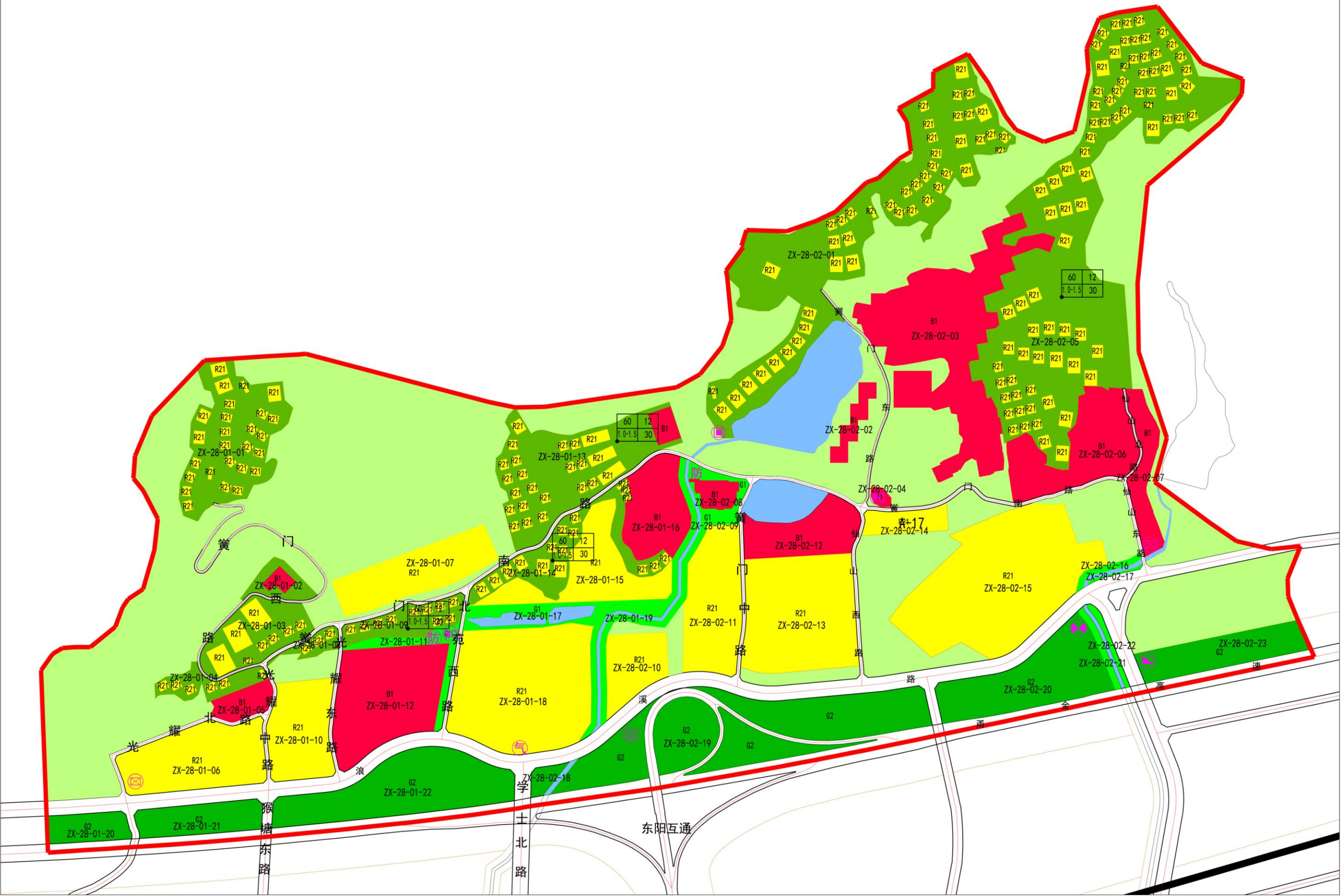
江北街道健康产业园项目区位于东阳江北街道，是东部高速路口沿线的门户地块，本次修改有利于改善区域城市风貌，提升东阳城市形象，进一步提升城市品质。

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江北街道区域发展，认为《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-28 单元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

调整前地块编号及主要指标图



调整后地块编号及主要指标图

