

**东阳市中心城区 0579-DY-ZX-23 单元控制性详细规划
(吴宁街道) 修改规划**

东阳市规划建筑设计院有限公司

2024 年 05 月

东阳市中心城区 0579-DY-ZX-23 单元控制性详细规划 (吴宁街道) 修改规划——规划说明

一、规划修改背景

《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-23 单元控制性详细规划》于 2019 年经市政府批准,对吴宁街道城镇建设起到很好的引导作用。但是,随着城市的迅速发展和城市东扩的推动,以及城市人口的不断增长和人民生活水平的不断提高,对城市的建设品质提出了更高的要求。

2023 年 6 月,市十六届人大二次会议将《以城市品质提升为抓手奋力开启东阳城市化新篇章》作为一号议案,提出紧扣打造共同富裕示范区的总目标,牢牢把握高质量发展要求,持续提升城市功能品质,增强城市综合承载力,努力打造人民满意的现代化高品质城市。当前东阳正处于基础设施大配套、大完善的关键时期,为进一步提升城市品质,需要对优化城市空间布局、完善基础设施、提升公共服务水平提出更高的要求。

同时,吴宁派出所和市养老中心项目已落地,为了推动博士路等道路系统的优化,完善教育、医疗等配套设施,推进综合管廊规划建设,保障一都许、陈塘、金钩塘等小区的拆迁安置,以及进一步提升东阳的城市品质,完善城市功能,增强城市活力,结合在编的《东阳市总体城市设计整合提升及中心城区详细城市设计》,根据地块实际发展及吴宁街道的申请,拟对东阳市中心城区 0579-DY-ZX-23 单元进行规划修改。

二、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) 《浙江省控制性详细规划图集编制导则(试行)》;
- (5) 《浙江省国土空间规划分区分类指南(试行)》;
- (6) 《东阳市国土空间总体规划》(在编);
- (7) 《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-23 单元控制性详细规划》;
- (8) 《东阳市中小学布局专项规划(2023-2035 年)》(在编);
- (9) 《东阳市城乡环境卫生专项规划》;
- (10) 《东阳市总体城市设计整合提升及中心城区详细城市设计》(在编);
- (11) 其它相关的法律法规,技术规范、标准、规划等。在本规划区范围内使用土地和进行各项建设,均按照本规划的规定和要求。本规划的解释权属东阳市自然资源和规划行政主管部门。

三、规划修改内容

(1) 用地布局优化及用地性质修改

结合三区三线及在编的《东阳市总体城市设计整合提升及中心城区详细城市设计》,依托区块内良好的滨水及交通条件,一溪两廊,东西向串联卢宅,南北向串联 TOD 与山间社区,打造大吴宁文旅新走廊;结合现状水系走向,对区块内东阳第二高级中学东西向的白溪进行修改;根据国土空间用途管制政策,涉永农部

分进行用地性质的调整以及道路的虚位控制，详见附图。

(2) 确保重点项目的实施

为了科学合理布局公共服务设施，同时结合在编的东阳市中小学布局专项规划，区块中心布局中小学、吴宁派出所、市养老中心、医疗卫生设施等设施；同时，为保障一都许、陈塘、金钩塘等小区的拆迁安置，对相应地块的用地进行修改，详见附图。

(3) 路网系统和管线优化

结合博士路、教授路等道路方案对路网优化或局部区段虚位控制；为推动市区基础设施建设进程，结合综合管廊的设计对市政管线进行合理布局和优化设置，构筑与城市市政管线协调发展的综合管沟系统；基于小街区密路网原则，结合在编的东阳市总体城市设计整合提升及中心城区详细城市设计，对单元内路网进一步优化，并对其他涉及的文保用地进一步衔接。

(4) 用地面积和相关地块用地指标修改

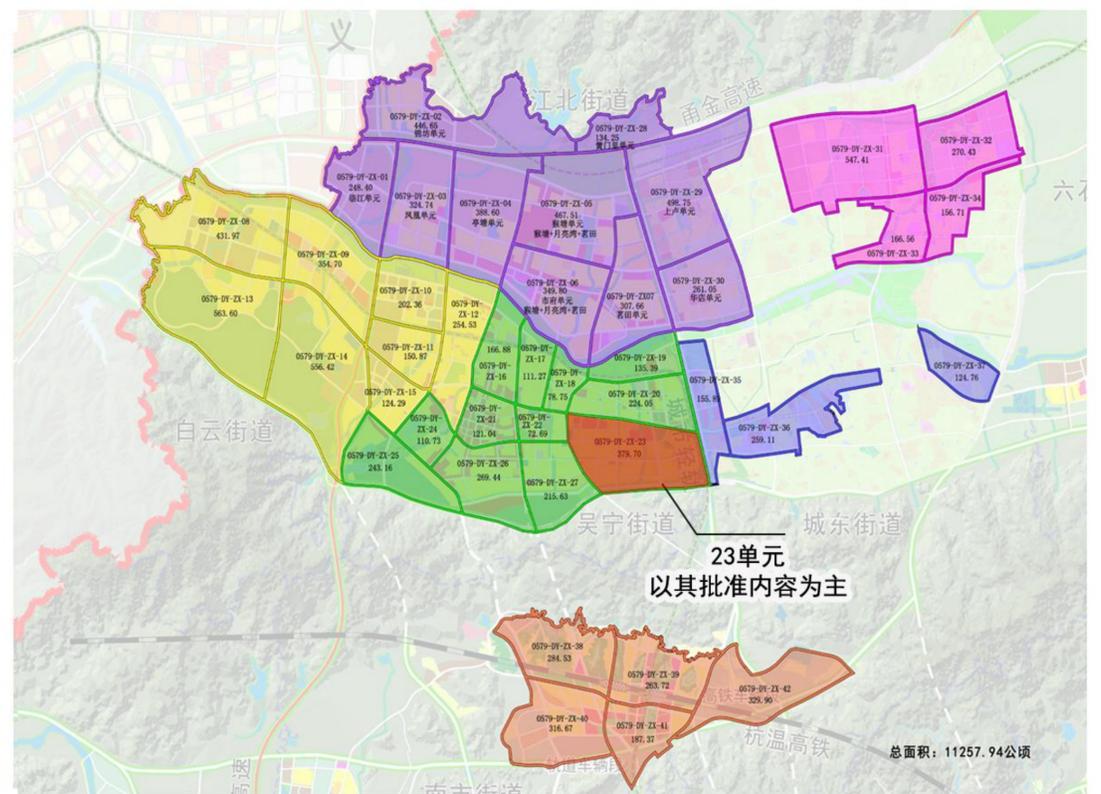
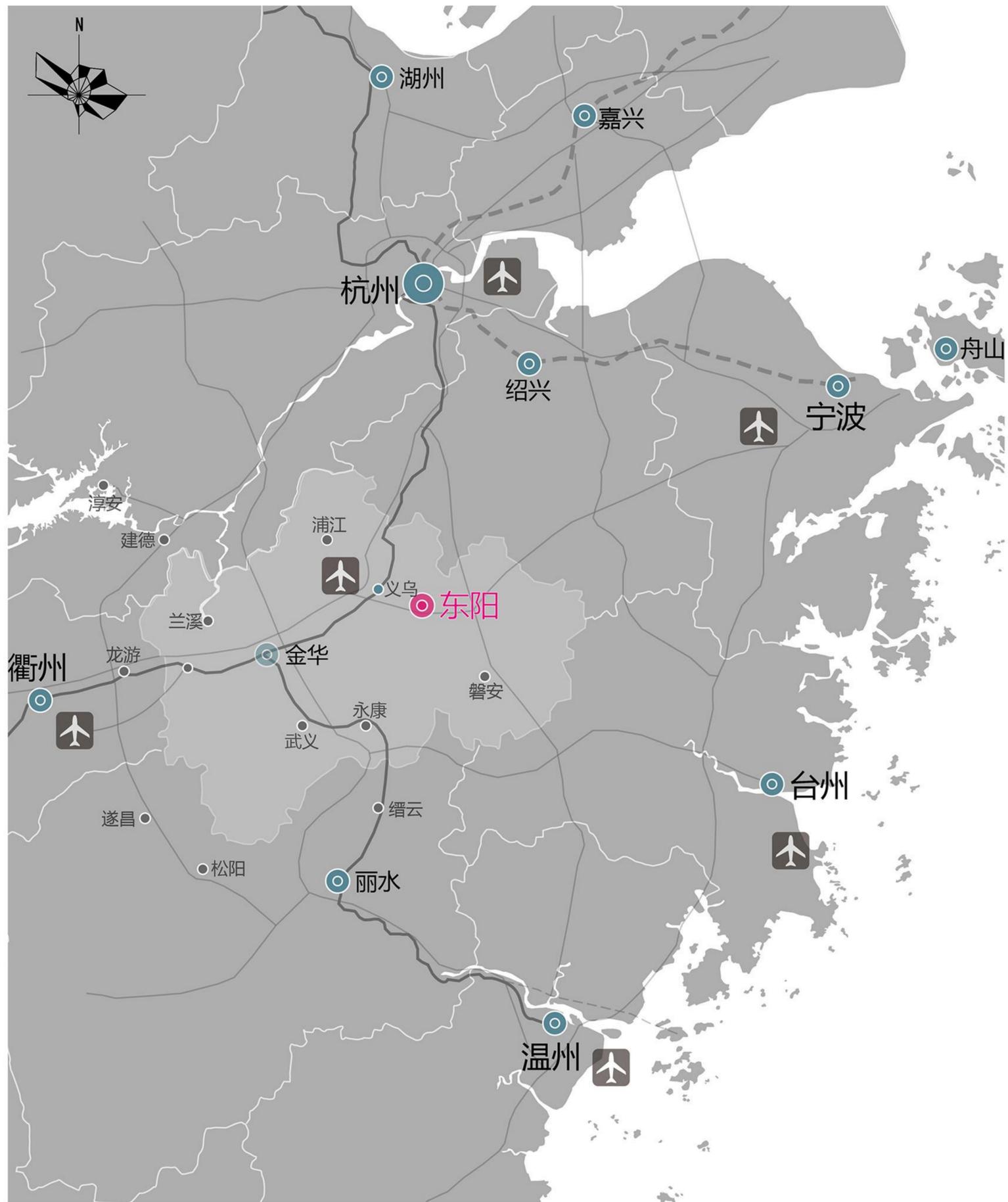
根据用地布局，对相关地块的用地面积和经济技术指标进行修改，并相应调整地块编号，具体的规划范围、容积率等经济技术指标详见附图。其中规划总用地面积由于涉及永久基本农田，远期规划用地总面积保持不变，近期规划用地总面积由 412.79 公顷修改为 384.25 公顷；绿地与开敞空间用地增加了 15.08 公顷，可以作为周边单元绿化用地平衡使用。

四、单元规划用地汇总表

规划用地分类			类别名称	编码	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地 比例 (%)
一级	二级	三级				
07			居住用地	R	160.21	42.63
		0701	城镇住宅用地	Rc	72.59	19.31
			070102 二类城镇住宅用地	R2	72.59	19.31
		0702	城镇社区服务设施用地	Rcs	1.07	0.29
		0703	农村宅基地	Rv	10.54	2.80
			070102/0703 二类城镇住宅用地/农村宅基地	R2/Rv	23.97	6.38
			07/09 居住用地/商业服务业用地	R/B	52.04	13.85
08			公共管理与公共服务用地	A	34.82	9.26
		0801	机关团体用地	A1	2.19	0.58
			教育用地	A3	27.37	4.93
		0804	080403 中小学用地	A33	25.11	6.68
			080404 幼儿园用地	A34	2.26	0.60
		0807	080701 社会福利用地 老年人社会福利用地	A6 A61	5.26 5.26	1.40 1.40
09			商业服务业用地	B	16.77	4.46
		0901	商业用地	B1	0.45	0.12
			090105 公用设施营业网点用地	B15	0.45	0.12
			0901/0902 商业用地/商务金融用地	B1/B2	12.88	3.43
		09/1001 商业服务业用地/工业用地	B/M	3.44	0.91	
12			交通运输用地	S	89.98	23.94
		1207	城镇道路用地	S2	89.46	23.80
		1208	120803 交通场站用地 社会停车场用地	S3 S33	0.52 0.52	0.14 0.14
13			公用设施用地	U	7.99	2.13
		1301	供水用地	U11	0.14	0.04
		1303	供电用地	U12	1.26	0.34
		1304	供燃气用地	U13	2.39	0.64

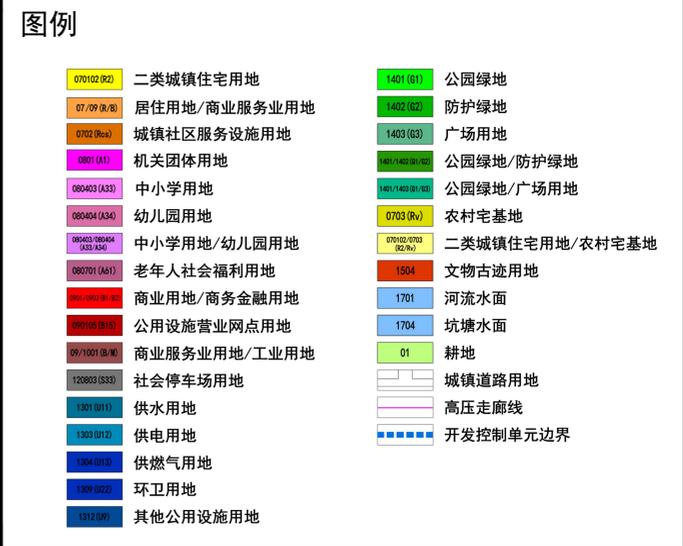
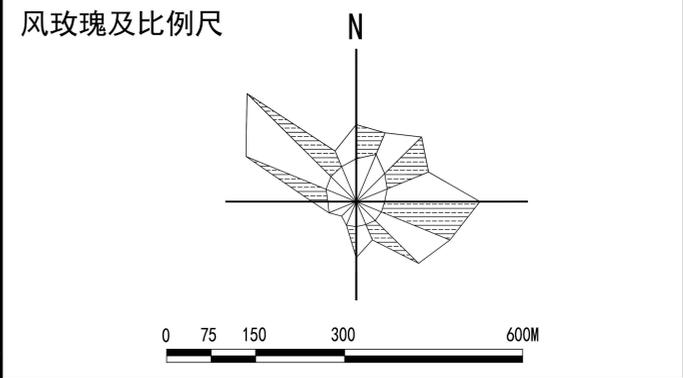
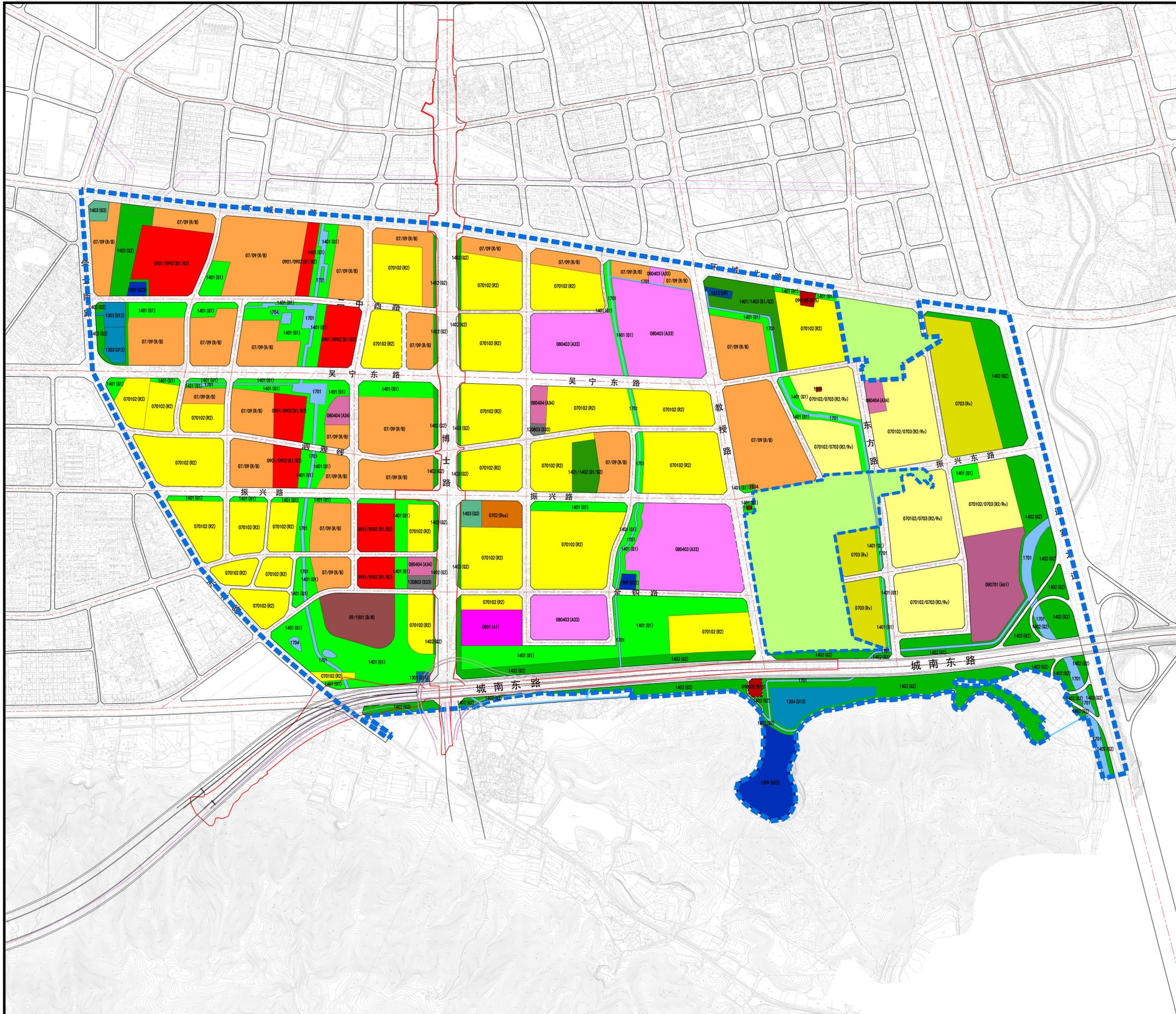
	1309		环卫用地	U22	4.00	1.06
	1313		其他公用设施用地	U9	0.20	0.05
			绿地与开敞空间用地	G	66.09	17.58
14	1401		公园绿地	G1	32.89	8.75
	1402		防护绿地	G2	28.60	7.61
	1403		广场用地	G3	0.92	0.24
	1401/1402		公园绿地/防护绿地	G1/G2	3.68	0.98
	城乡建设用地				375.86	100.00

类别名称		编码	用地面积 (公顷)	占规划总用地 比例 (%)	
建设用地	城乡建设用地	--	375.86	97.81	
	其他建设用地	文物古迹用地	1504	0.07	0.02
非建设用地	陆地水域	河流水面	1701	7.98	2.08
		坑塘水面	1704	0.34	0.09
规划用地总面积			384.25	100	



东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

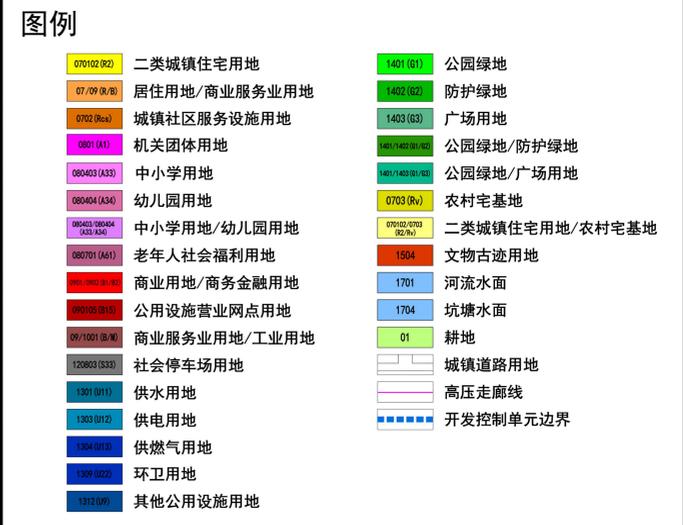
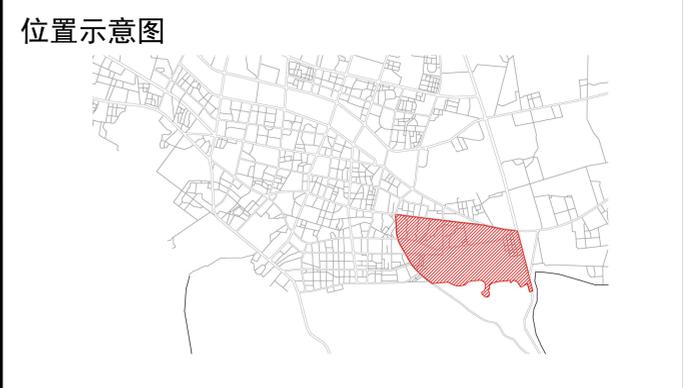
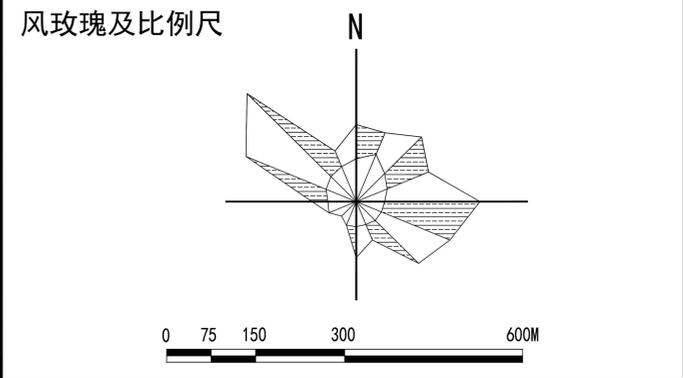
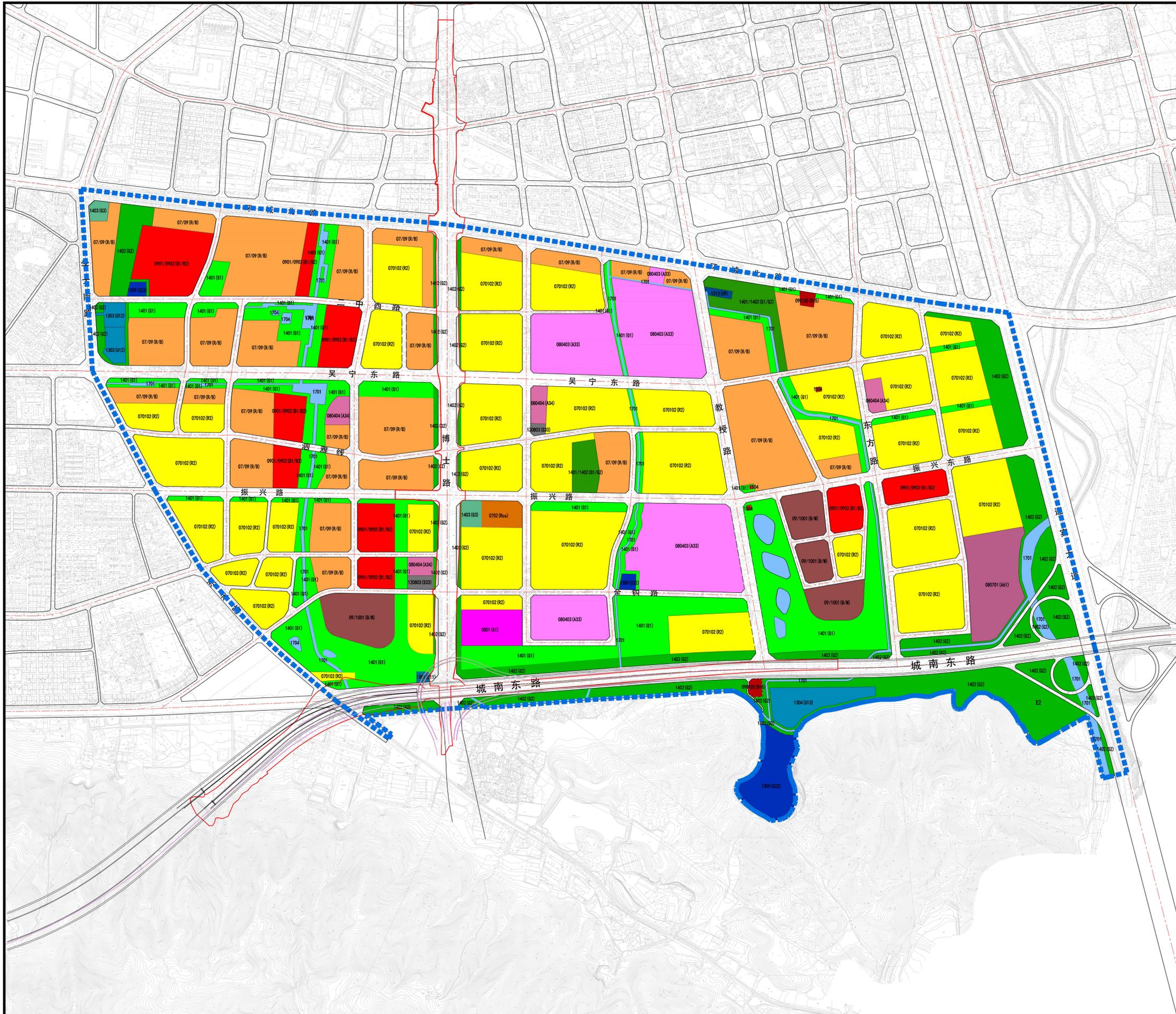
区位图



一级	规划用地分类		类别名称	编码	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地比例 (%)
	二级	三级				
07	0701		居住用地	R	140.21	42.63
			城镇住宅用地	Rc	72.59	19.31
		二类城镇住宅用地	R2	72.59	19.31	
	0702		城镇社区服务设施用地	Rca	1.07	0.29
	0703		农村宅基地	Rv	10.54	2.80
	070102/0703		二类城镇住宅用地/农村宅基地	R2/Rv	23.97	6.38
	0709		居住用地/商业服务业用地	R/B	52.04	13.85
08	0801		公共管理与公共服务用地	A	34.82	9.26
			机关团体用地	A1	2.19	0.58
		教育用地	A3	27.37	4.93	
	0804		中小用地	A33	25.11	6.68
			幼儿园用地	A34	2.26	0.60
		社会福利用地	A6	5.26	1.40	
	0807		老年人社会福利用地	A61	5.26	1.40
		商业服务业用地	B	16.77	4.46	
09		商业用地	B1	0.45	0.12	
	0901		公用设施营业网点用地	B15	0.45	0.12
	0901/0902		商业用地/商务金融用地	B1/B2	12.88	3.43
	091001		商业服务业用地/工业用地	B/M	3.44	0.91
12		交通运输用地	S	89.98	23.94	
	1207		城镇道路用地	S2	89.46	23.80
		交通场站用地	S3	0.52	0.14	
	1208	120803	社会停车场用地	S33	0.52	0.14
		公用设施用地	U	7.99	2.13	
		供水用地	U1	0.14	0.04	
		供电用地	U12	1.26	0.34	
13		供燃气用地	U13	2.39	0.64	
		环卫用地	U12	4.00	1.06	
	1313		其他公用设施用地	U9	0.20	0.05
		绿地与开敞空间用地	G	66.09	17.58	
14		公园绿地	G1	32.89	8.75	
		防护绿地	G2	28.60	7.61	
		广场用地	G3	0.92	0.24	
	1401/1402		公园绿地/防护绿地	G1/G2	3.68	0.98
城乡建设用地					375.86	100.00

东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

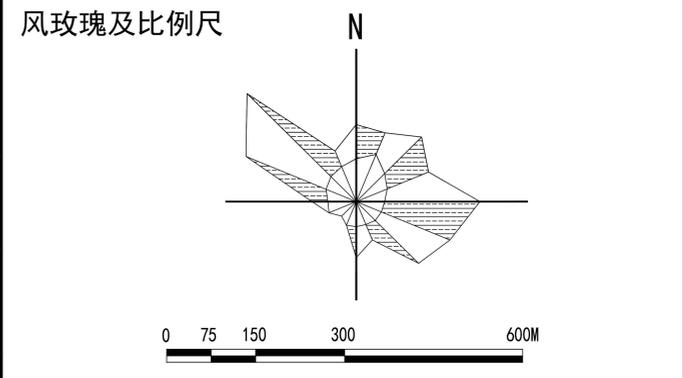
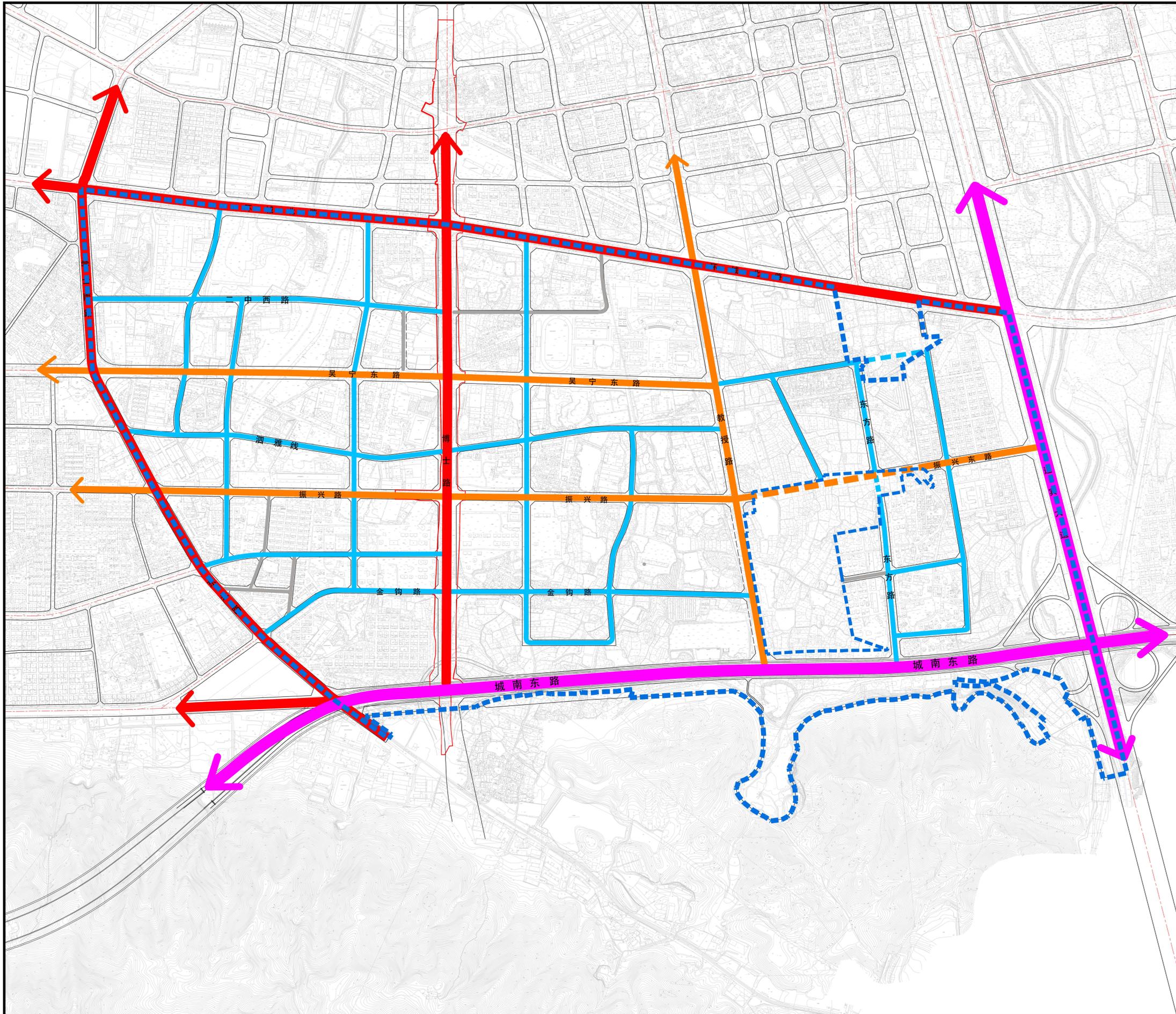
调整后土地利用规划图



规划用地分类		类别名称	编码	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地比例 (%)	
07	二级	居住用地	R	159.08	39.54	
		二类城镇住宅用地	Rc	99.45	24.72	
	三级	城镇住宅用地	R2	99.45	24.72	
		城镇社区服务设施用地	Rca	1.07	0.27	
		居住用地/商业服务业用地	R/B	58.56	14.55	
		公共管理与公共服务用地	A	34.84	8.66	
		机关团体用地	A1	2.19	0.54	
		教育用地	A3	27.39	6.81	
	08	二级	中小学用地	A33	25.11	6.24
			幼儿园用地	A34	2.28	0.57
三级		社会福利用地	A6	5.26	1.31	
		老年人社会福利用地	A61	5.26	1.31	
09	二级	商业用地	B	24.91	6.19	
		商业用地	B1	0.45	0.11	
	三级	公用设施营业网点用地	B15	0.45	0.11	
		商业用地/商务金融用地	B1/B2	16.11	4.00	
12	二级	商业服务业用地/工业用地	B/M	8.35	2.08	
		交通站场用地	S	96.28	23.93	
		城镇道路用地	S2	95.76	23.80	
		交通场站用地	S3	0.52	0.13	
	三级	社会停车场用地	S33	0.52	0.13	
		公用设施用地	U	7.99	1.98	
		供水用地	U11	0.14	0.03	
		供电用地	U12	1.26	0.31	
		供燃气用地	U13	2.39	0.59	
		环卫用地	U22	4.00	1.00	
13	二级	其他公用设施用地	U9	0.20	0.05	
		绿地与开敞空间用地	G	79.25	19.70	
	三级	公园绿地	G1	42.46	10.55	
		防护绿地	G2	32.19	8.00	
14	二级	广场用地	G3	0.92	0.23	
		公园绿地/防护绿地	G1/G2	3.68	0.91	
城乡建设用地				402.35	100.00	

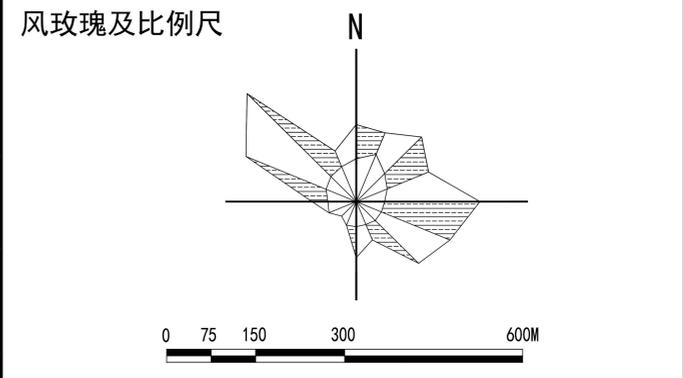
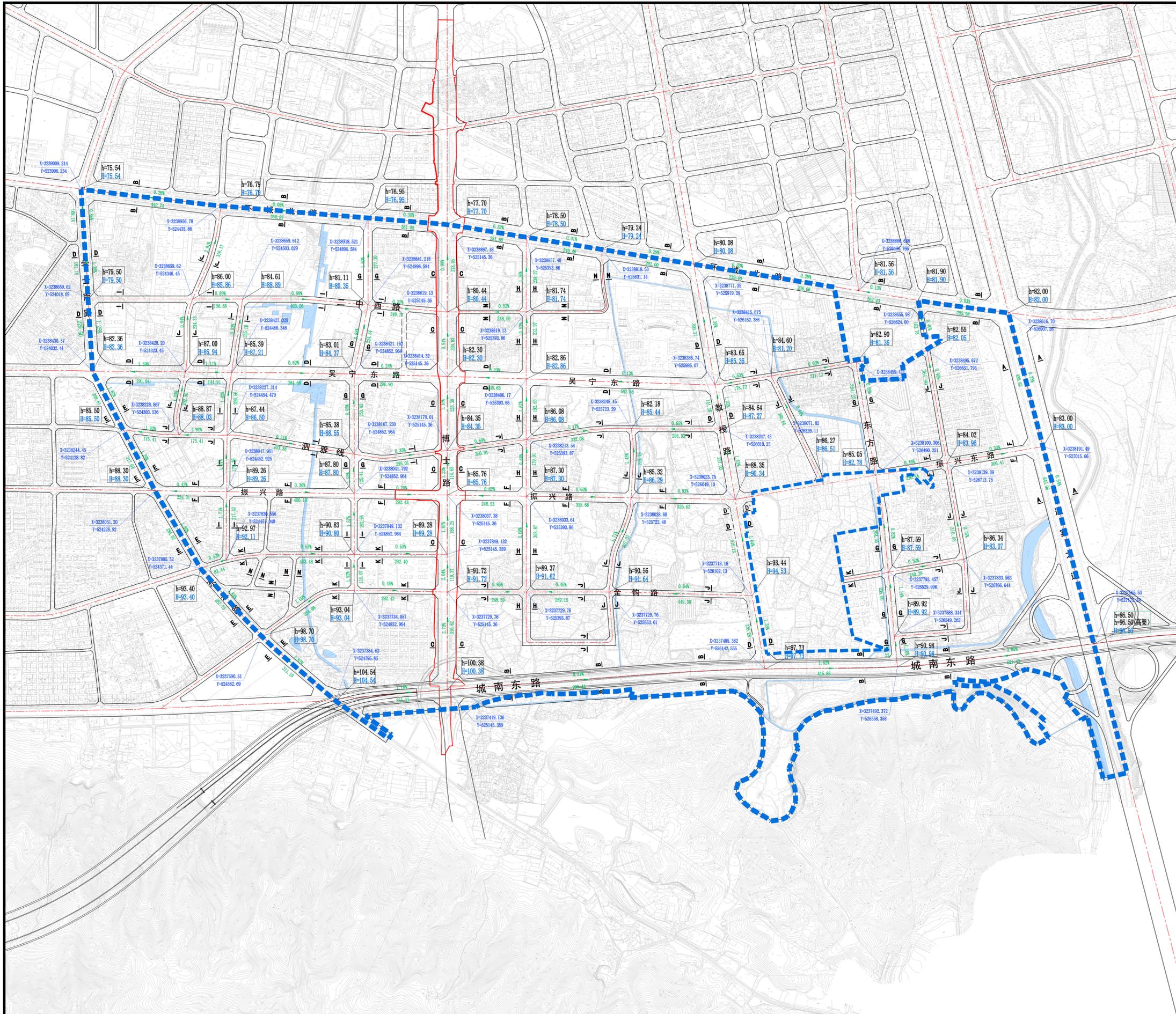
东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

土地利用规划图(远期)



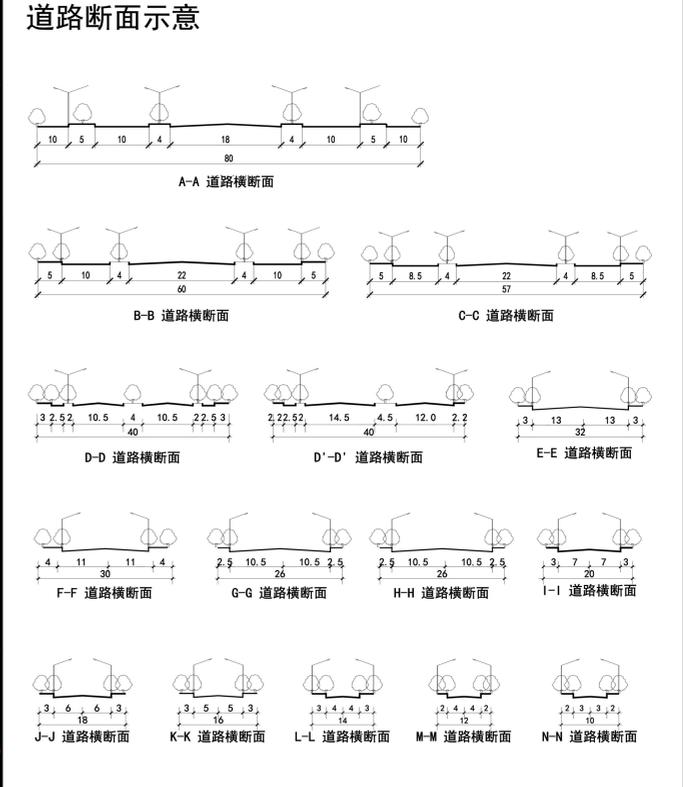
东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

道路系统规划图



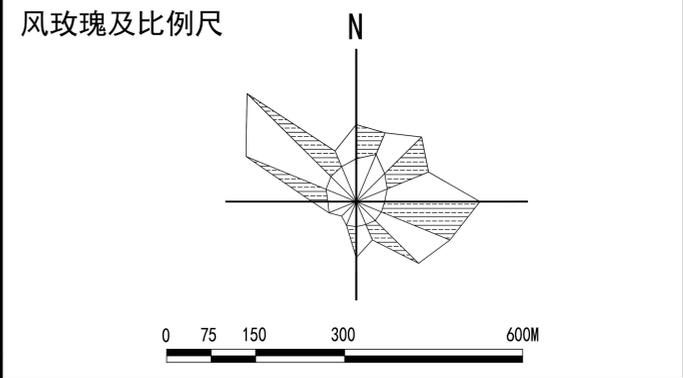
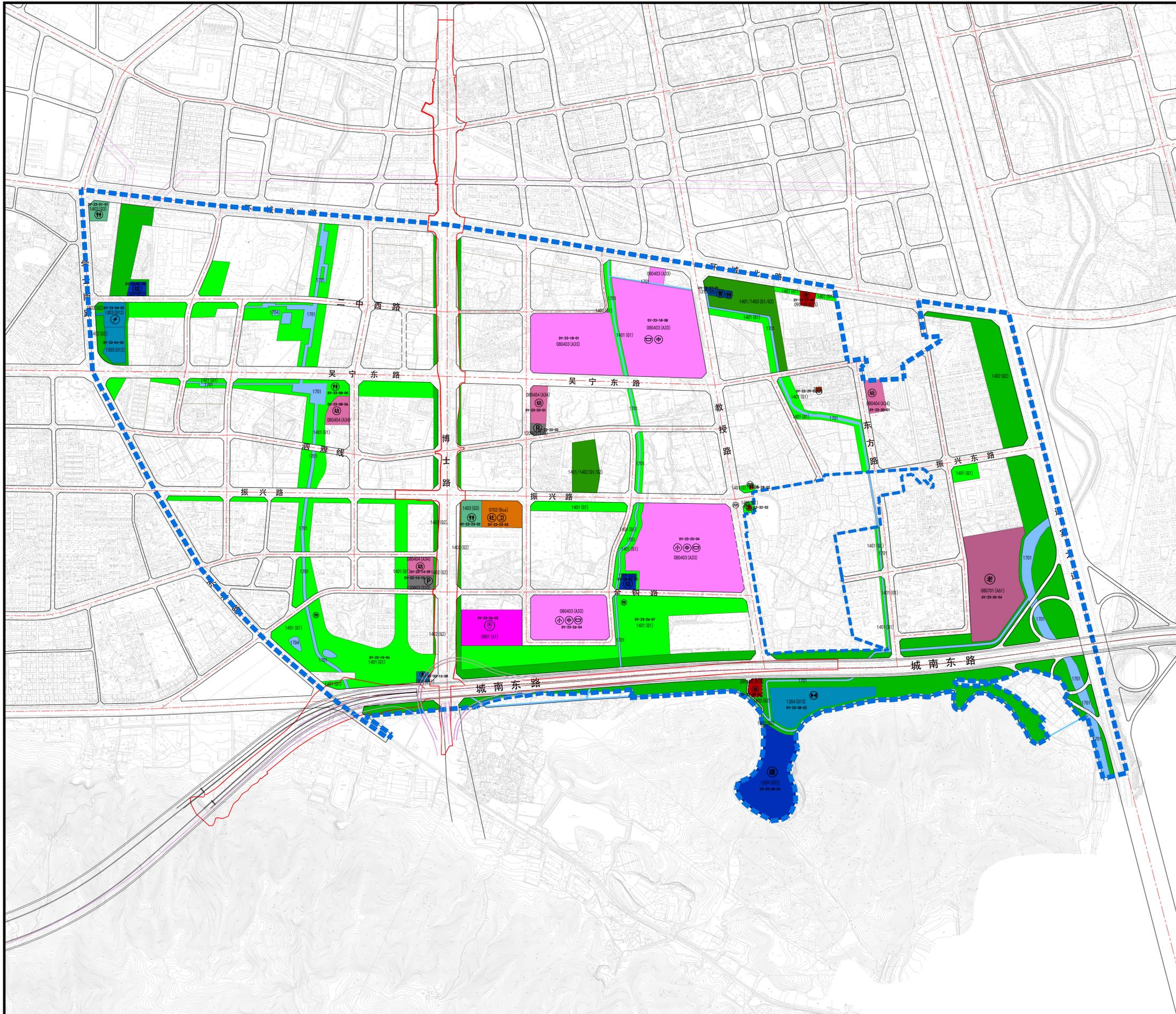
图例

h=86.34	现状地面标高
H=83.07	规划地面标高
1.60%	道路坡度 (%)
—	道路坡向
501.61	道路坡长 (m)
X=323841.54	X轴坐标定位
Y=524145.36	Y轴坐标定位
—	水域
—	开发控制单元边界



东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

道路竖向规划图



图例

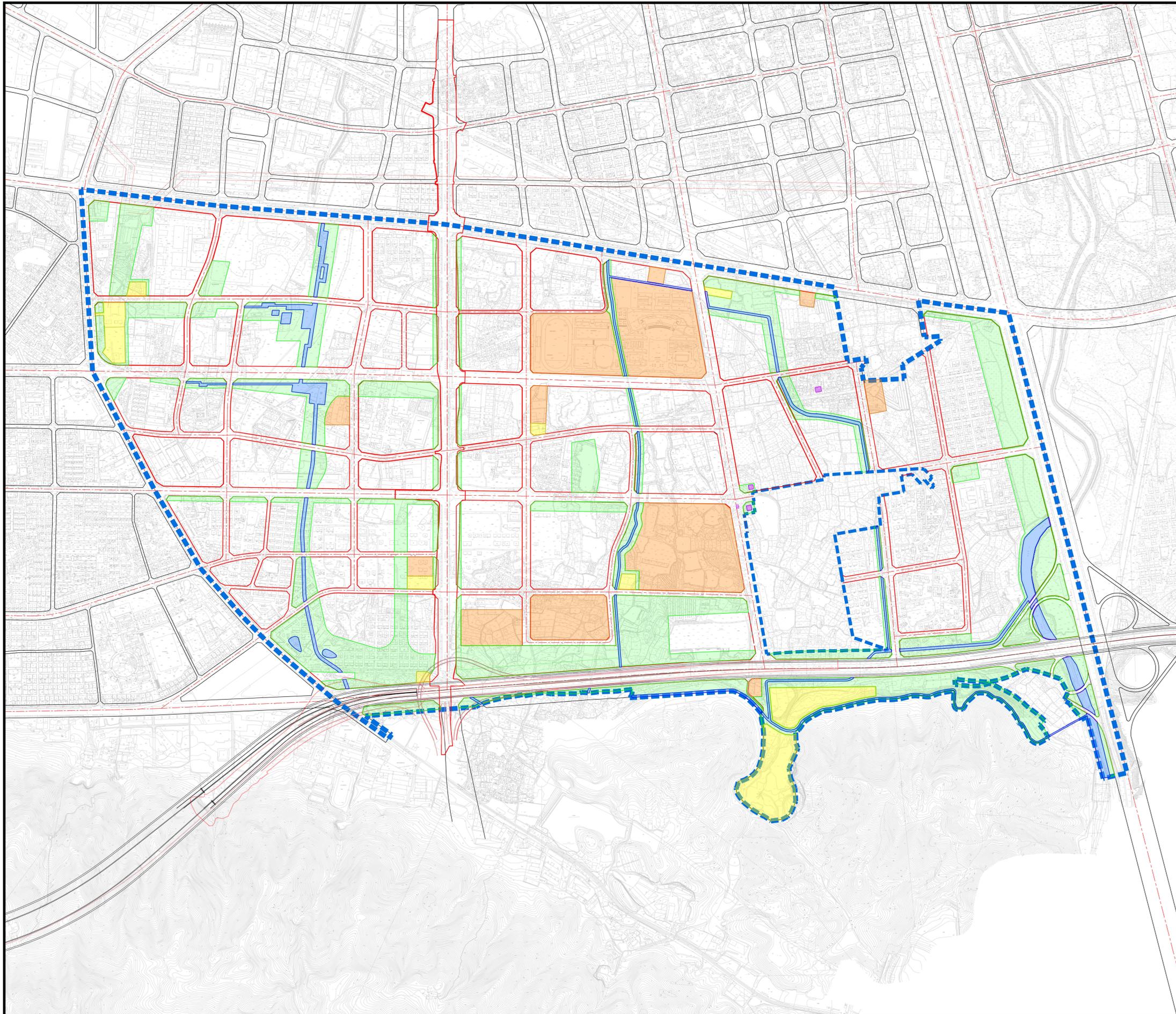
072 (2-2)	城镇社区服务设施用地	⊕	卫生服务站
081 (A1)	机关团体用地	⊕	医院
08403 (A33)	中小学用地	⊕	养老中心
08404 (A34)	幼儿园用地	⊕	综合管廊监控中心
08405 (A35)	中小学用地/幼儿园用地	⊕	加油站
08701 (A41)	老年人社会福利用地	⊕	建筑垃圾资源化利用中心
08702 (A42)	公用设施营业网点用地	⊕	给水泵站
10003 (B33)	社会停车场用地	⊕	社会停车场
10004 (B34)	供水用地	⊕	货运站场
10005 (B35)	供电用地	⊕	水厂
10006 (B36)	供燃气用地	⊕	消防站
10007 (B37)	环卫用地	⊕	变电站
10008 (B38)	其他公用设施用地	⊕	燃气调压站
1401 (G1)	公园绿地	⊕	天然气门站
1402 (G2)	防护绿地	⊕	广播电视设施
1403 (G3)	广场用地	⊕	邮政所
1404 (G4)	公园绿地/防护绿地	⊕	电信分局
1504	文物古迹用地	⊕	污水处理厂
1701	河流水面	⊕	垃圾转运站
1704	坑塘水面	⊕	

配套设施一览表

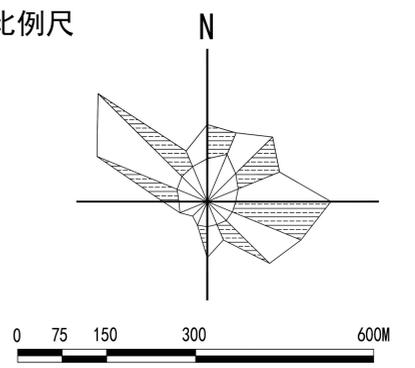
序号	设施类别	项目名称	数量 (处)			所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
1	管理服务设施	派出所	1	1	0	DY-23-26-03	实位控制
		社区服务中心	1	1	0	DY-23-23-03 DY-23-08-06 DY-23-14-09 DY-23-20-01 DY-23-30-01 DY-23-03-02 DY-23-28-05	实位控制
2	教育设施	幼儿园	4	4	0		实位控制
		小学	2	2	0		实位控制
		中学	3	2	1	DY-23-18-01, DY-23-18-05, DY-23-18-08 DY-23-25-04 DY-23-26-04	实位控制
3	医疗卫生设施	卫生服务站	1	1	0	DY-23-23-03	点位控制
4	养老设施	综合养老中心	1	1	0	DY-23-35-04 DY-23-01-01 DY-23-08-05 DY-23-15-04 DY-23-23-02 DY-23-26-07	点位控制
5	环卫设施	公共厕所	4	4	0		点位控制
		垃圾转运站	2	1	1	DY-23-01-06 DY-23-25-03	实位控制
		建筑垃圾资源化利用中心	1	0	1	DY-23-38-04 DY-23-27-06 DY-23-38-06	实位控制
6	道路交通设施	加油站	2	1	1	DY-23-04-02, DY-23-04-03	实位控制
7	市政公用设施	变电站	1	0	1		实位控制
		综合管廊监控中心	1	1	0	DY-23-27-01	实位控制
		给水泵站	1	1	0	DY-23-15-08	实位控制
		天然气门站	1	1	0	DY-23-38-02	实位控制

东阳市中心城区0579-DY-ZX-23单元控制性详细规划（吴宁街道）修改规划

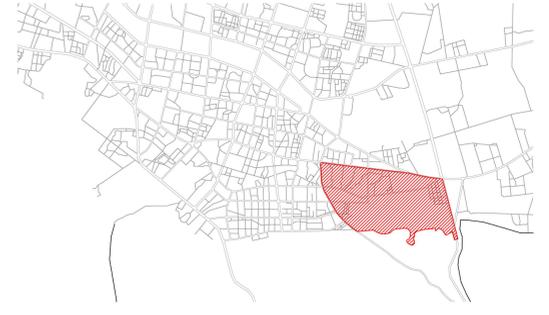
公共服务设施规划图



风玫瑰及比例尺



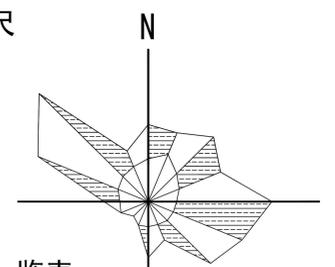
位置示意图



图例

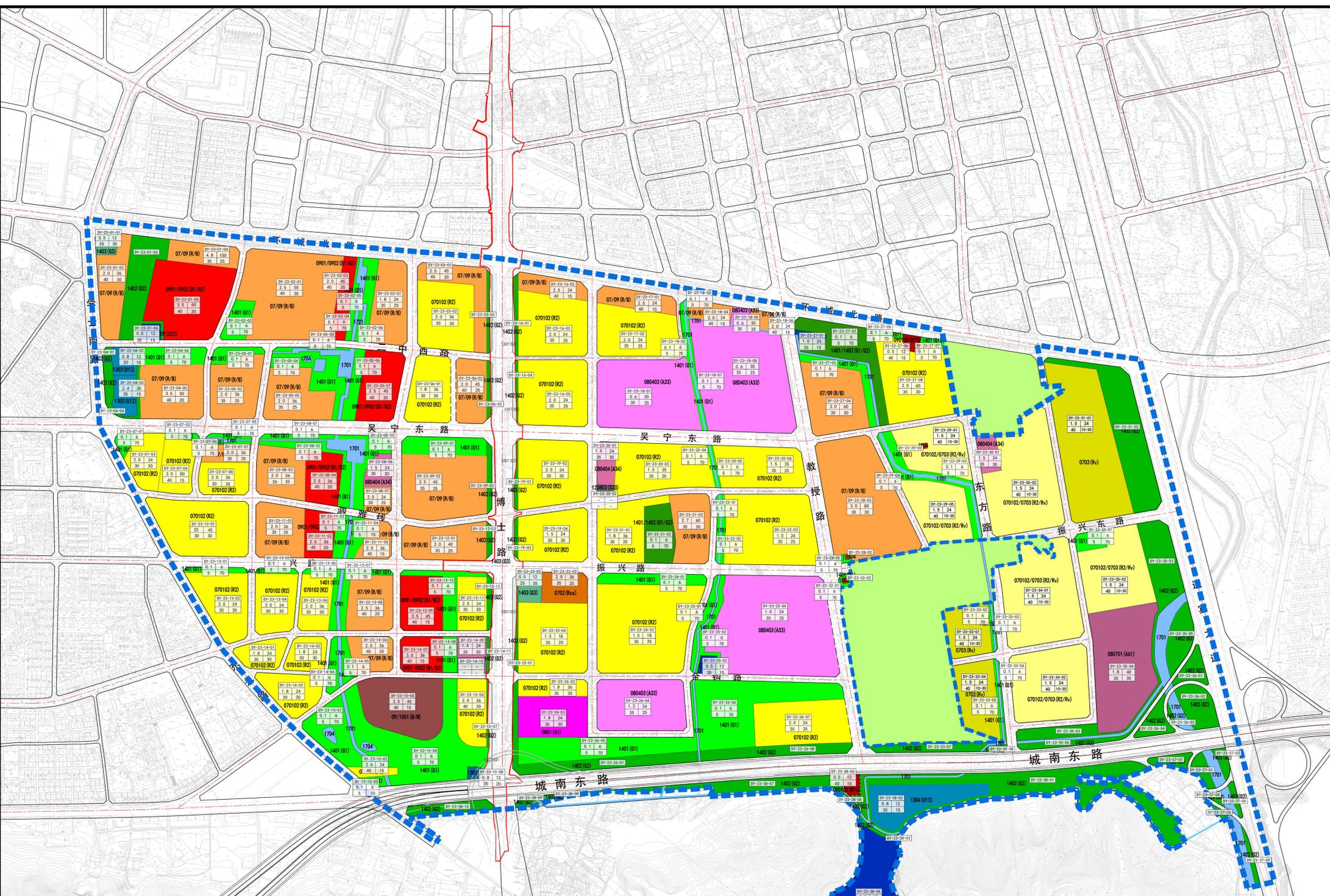
- 道路红线
- 城市绿线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市紫线
- 城市橙线
- 实位控制
- 虚位控制
- 开发控制单元边界

风玫瑰及比例尺



地块控制指标一览表

Table with columns: 地块编号 (Block No.), 用地代码 (Land Use Code), 用地性质 (Land Use Type), 用地面积 (Area), 容积率 (FAR), 建筑密度 (Building Density), 绿地率 (Green Rate), 配套设施名称 (Facilities), 备注 (Remarks). It lists detailed control indicators for various land parcels.



图例

- Legend for the planning map, listing symbols and colors for various land use types: 二类城镇住宅用地, 居住社区商业服务业用地, 城镇社区服务设施用地, etc.