

东阳市巍山镇区控制性详细规划 (局部调整)必要性论证报告

2024/04/07

一、规划调整背景	01
二、规划调整依据	01
三、规划调整区位和范围	02
四、调整内容	03
(一) 调整一调整	03
(二) 调整二调整	04
(三) 调整三调整	05
(四) 调整四调整	06
五、结论	07

东阳市巍山镇镇区控制性详细规划局部调整必要性论证报告

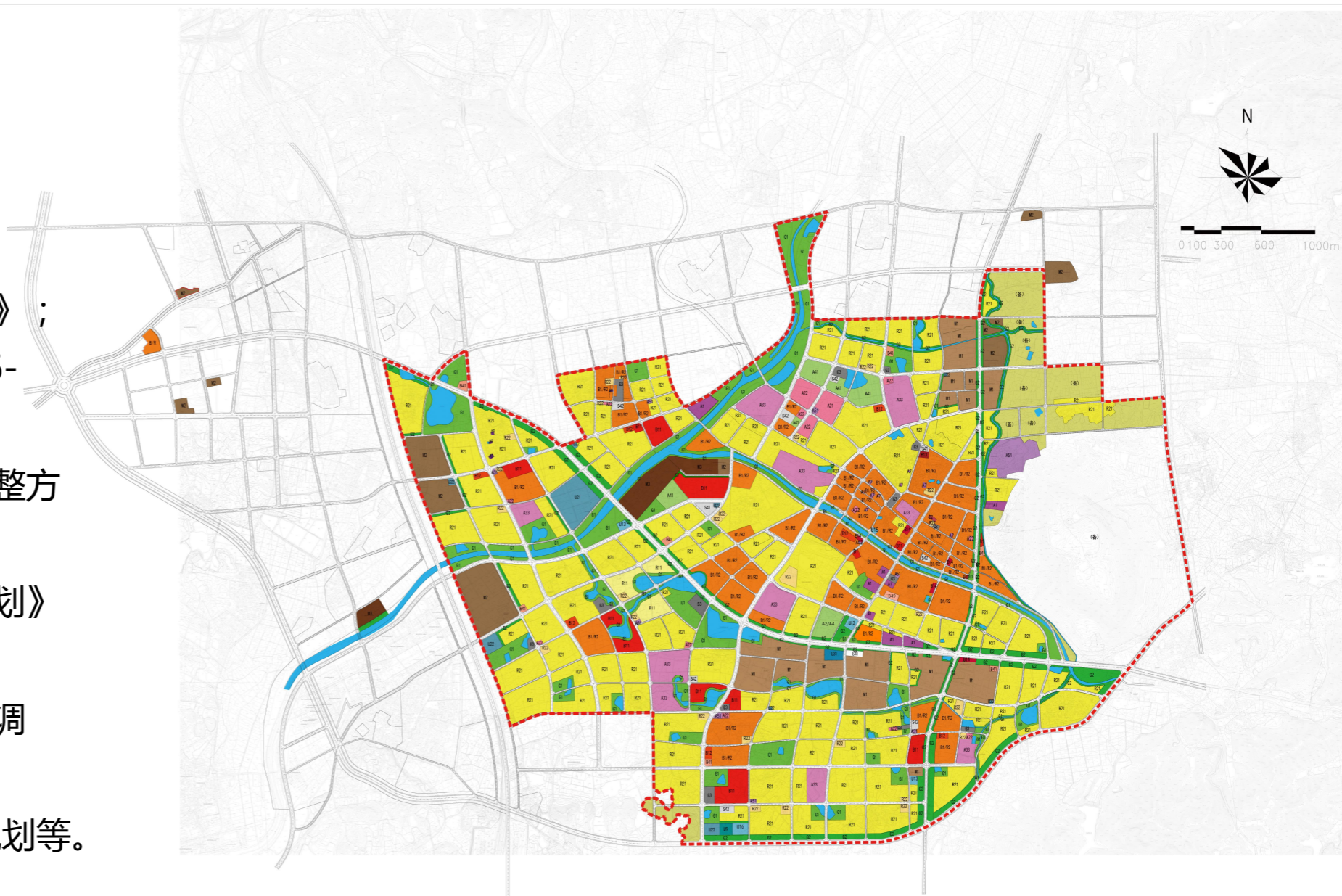
一、规划调整背景

我国的《中华人民共和国城乡规划法》实施之后，对于控制性详细规划（以下简称控规）所具备的法律地位进行了公开的明确。伴随着控规编制的大规模完成，规划部门的工作重点逐渐由控规编制转向控规的实施管理。

随着《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划修编》的进行，对巍山镇部分地段进行开发建设、深入推进新建与改造项目，与现《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划》地块功能产生矛盾，与城镇发展的需求相冲突，亟需做出调整。

二、规划调整依据

- 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编制导则（试行）》；
- 5) 《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划（2016-2035）》；
- 6) 《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划局部调整方案》（2020）；
- 6) 《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划调整规划》（2021）；
- 7) 《东阳市巍山镇镇区控制性详细规划（局部调整）》（2023）；
- 8) 其他相关的法律法规、技术规范、标准、规划等。



现巍山镇镇区控制性详细规划 --用地规划图

东阳市巍山镇镇区控制性详细规划局部调整必要性论证报告

三、规划调整区位和范围

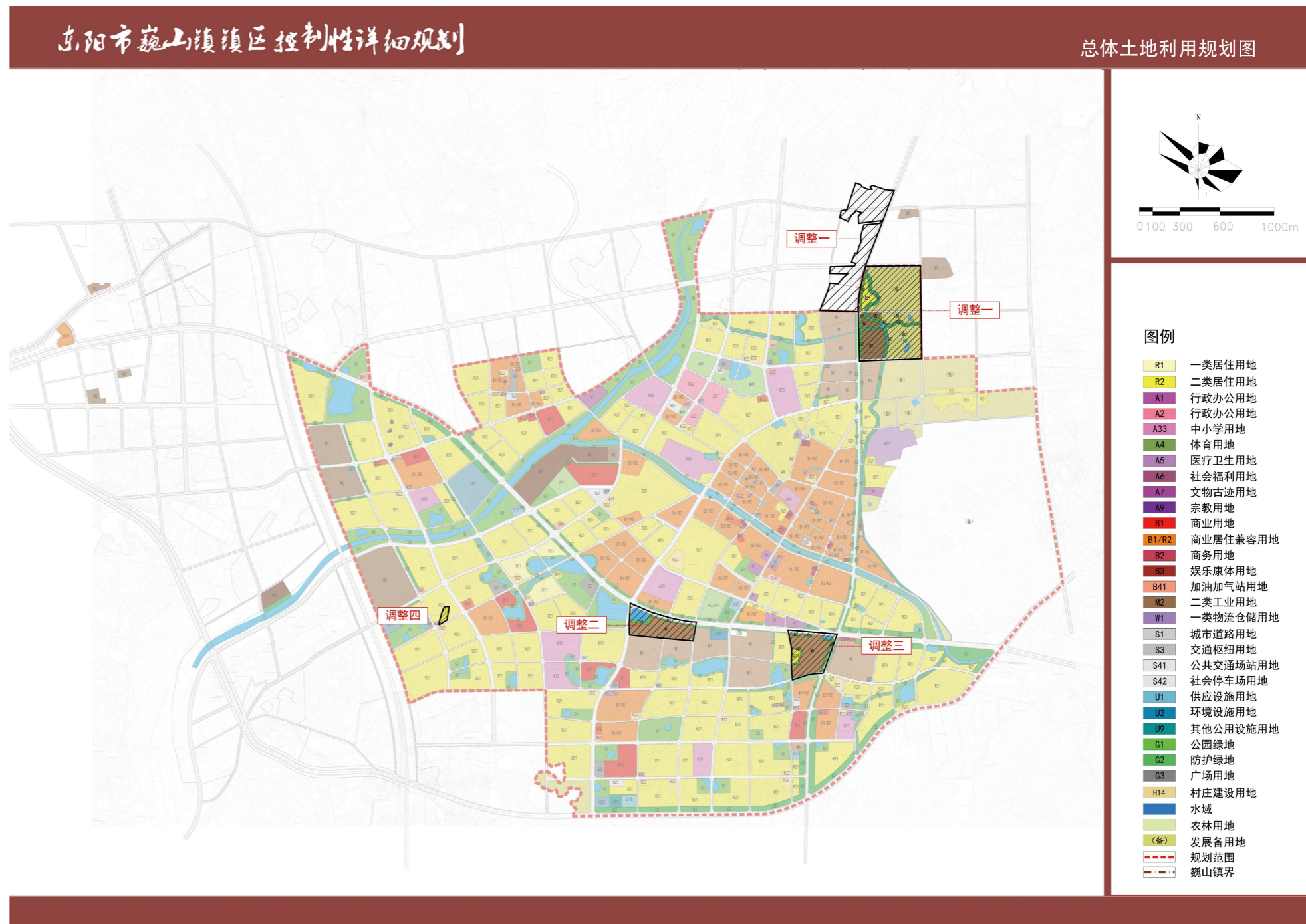
调整范围主要有四个调整。

调整一：主要调整现控规0579-WS-B-09、10、11地块及新增区块，并调整内部路网。调整地块：四至范围为北至环城北路、南至横二路、西至东岷公路、东至纵六路。新增地块：四至范围为北至Y571乡道、南至横一路、西至巍东线、东至东岷公路。

调整二：主要调整现控规 0579-WS-M-18、19、20 地块。四至范围为北至怀万线、南至支五十八路、西至长安路、东至新兴路。

调整三：主要调整现控规0579-WS-N-26、27、28等地块。四至范围为北至怀万线、南至横五路、西至兴商路、东至东岷公路。

调整四：主要为新增地块，位于施家田村西南侧。四至范围为北、西、东至自然边界、南至金源大道。



巍山镇区调整前地块区位图

四、调整内容

(一) 调整一调整

1. 调整必要性

为了方案落地实施，衔接《东阳市巍山镇缝配园区改造提升控制性详细规划（2015年）》与国土空间规划下的“三区三线”，根据国土空间一张图的规划要求，“使同一地块，依据一本规划”，对相关地块规划进行调整。

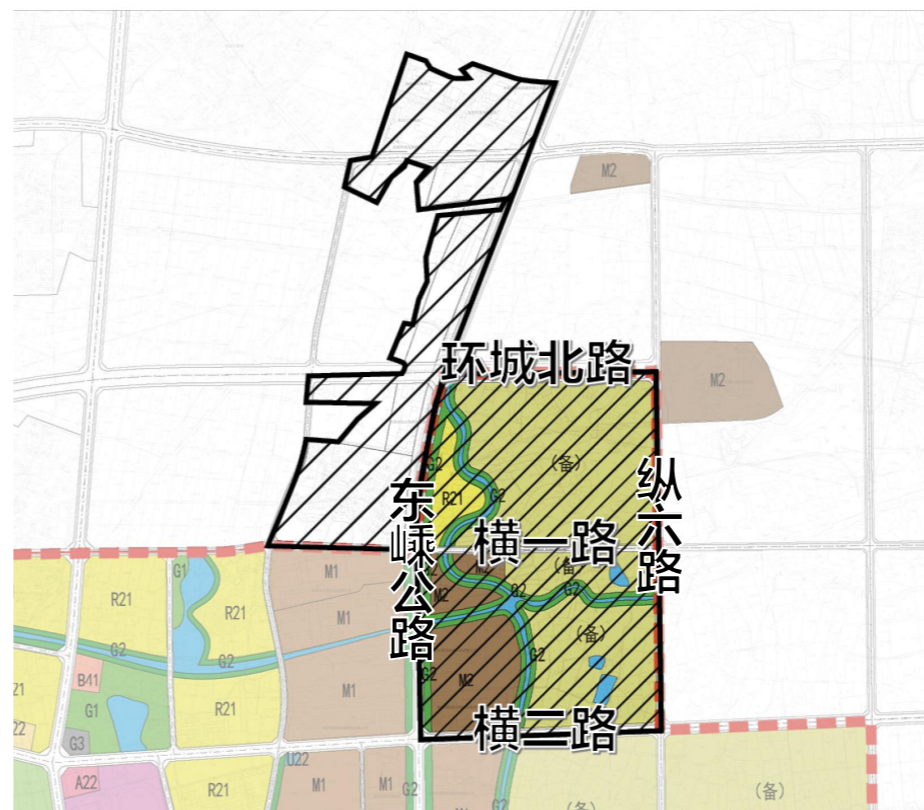
2. 调整的可行性

该区块调整不涉及上位总规强制性内容的调整，也不涉及永久基本农田和生态红线，建设可行。

3. 调整具体内容

取消横一路（东岷公路-纵六路段），重新划分工业用地；

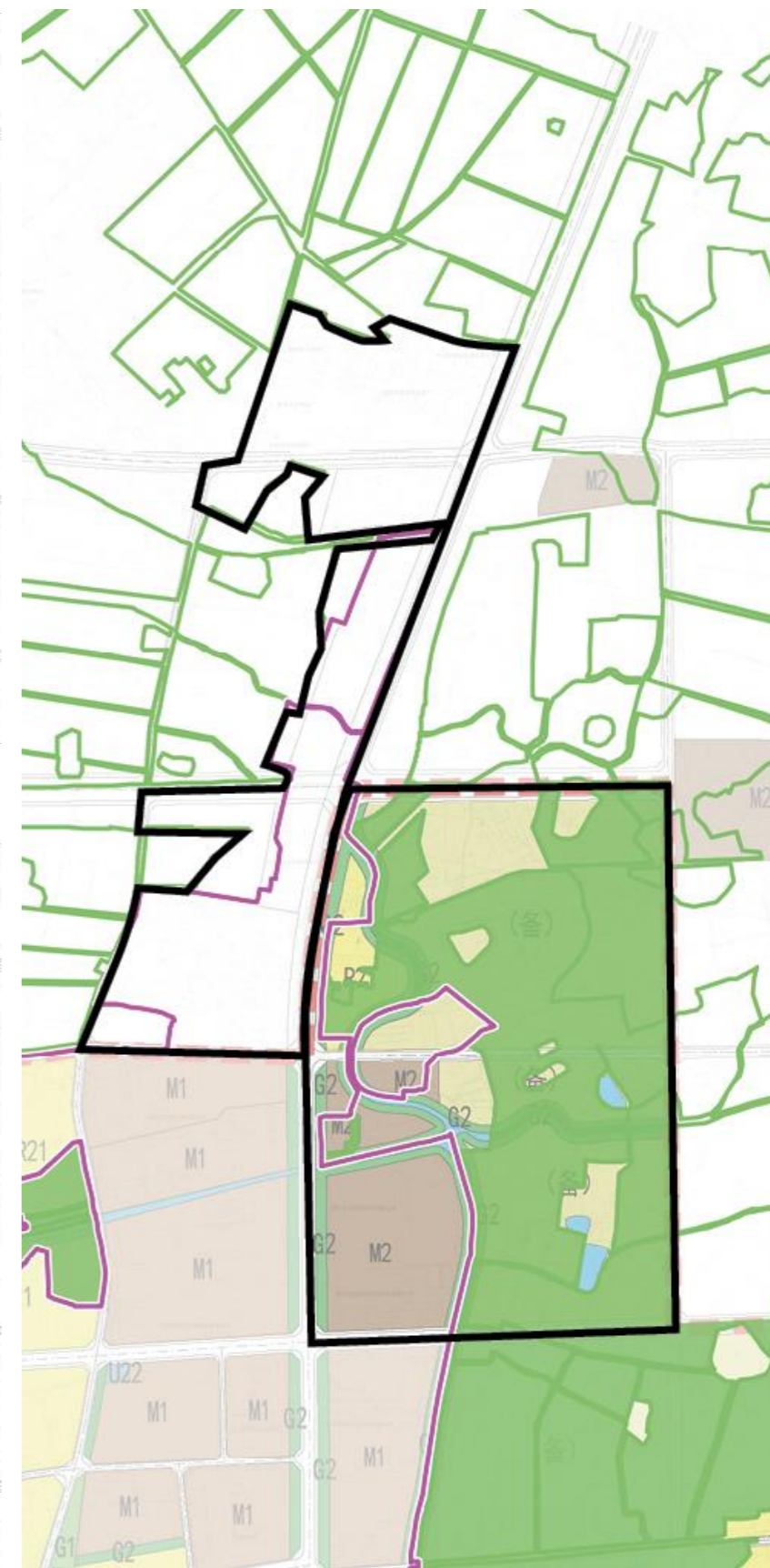
新增规划区块。



调整一调整前用地规划图



调整一调整后用地规划图



调整一现状用地与三区三线衔接图

（二）调整二调整

1.调整必要性

现规划 0579-WS-M-18、19、20 地块，现在建设过程中，由于巍山镇区现有成熟且符合大型招商引资的工业用地稀缺，而依据远期路网框架，为保持地块的完整性，为远期大型工业企业项目落地，亟需调整。

2. 调整的可行性

该调整不涉及上位总规强制性内容调整，也不涉及永久基本农田和生态红线。

3. 调整具体内容

取消原有的水域及公园绿地，调整为一类工业用地（M1），并取消相关地块边界线。



调整二调整前用地规划图



调整二调整后用地规划图

（三）调整三调整

1.调整必要性

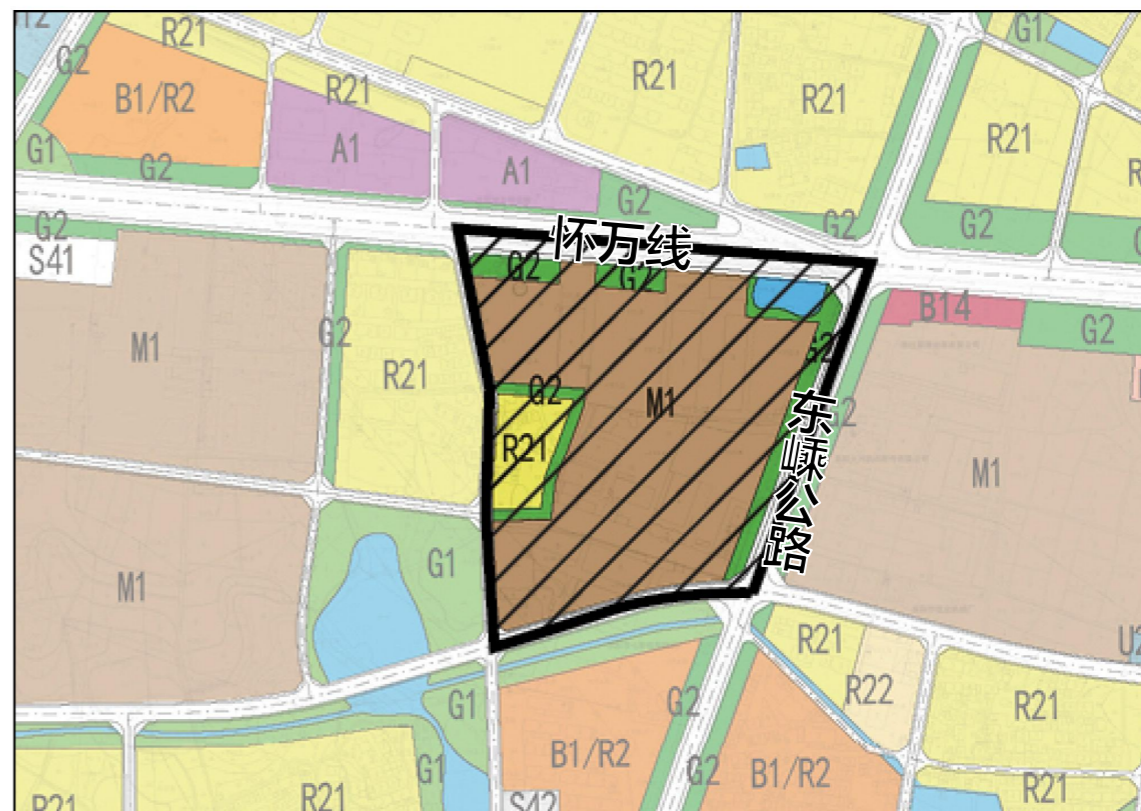
现规划 0579-WS-N-26、27、28 地块，现在建设过程中，由于工业与村庄之间的防护绿地占用了村庄的存量建设用地，且在目前村庄规划建设用地紧缺的背景下，制约了村庄的宅基地安置，为地块的良性发展，亟需调整。

2.调整的可行性

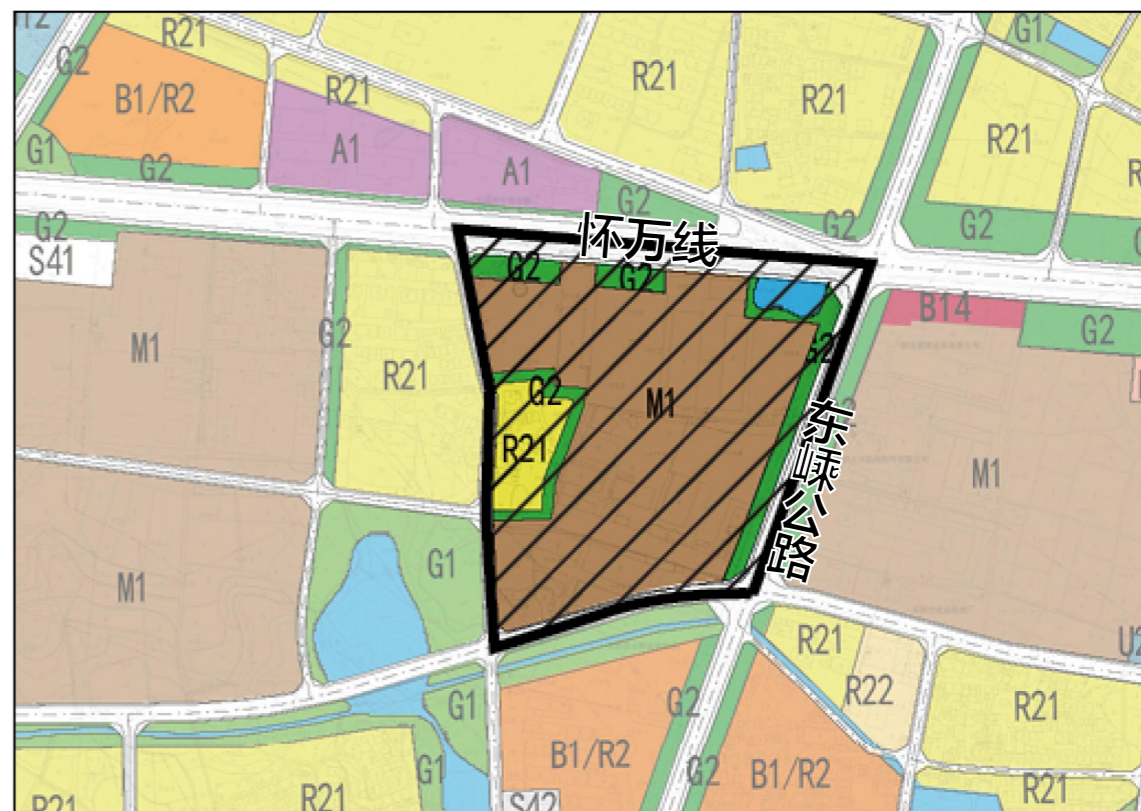
该调整不涉及上位总规强制性内容调整，也不涉及永久基本农田和生态红线。

3.调整具体内容

调整居住用地（R21）及防护绿地（G2）地块边界线，优化布局。



调整三调整前用地规划图



调整三调整后用地规划图

（四）调整四调整

1.调整必要性

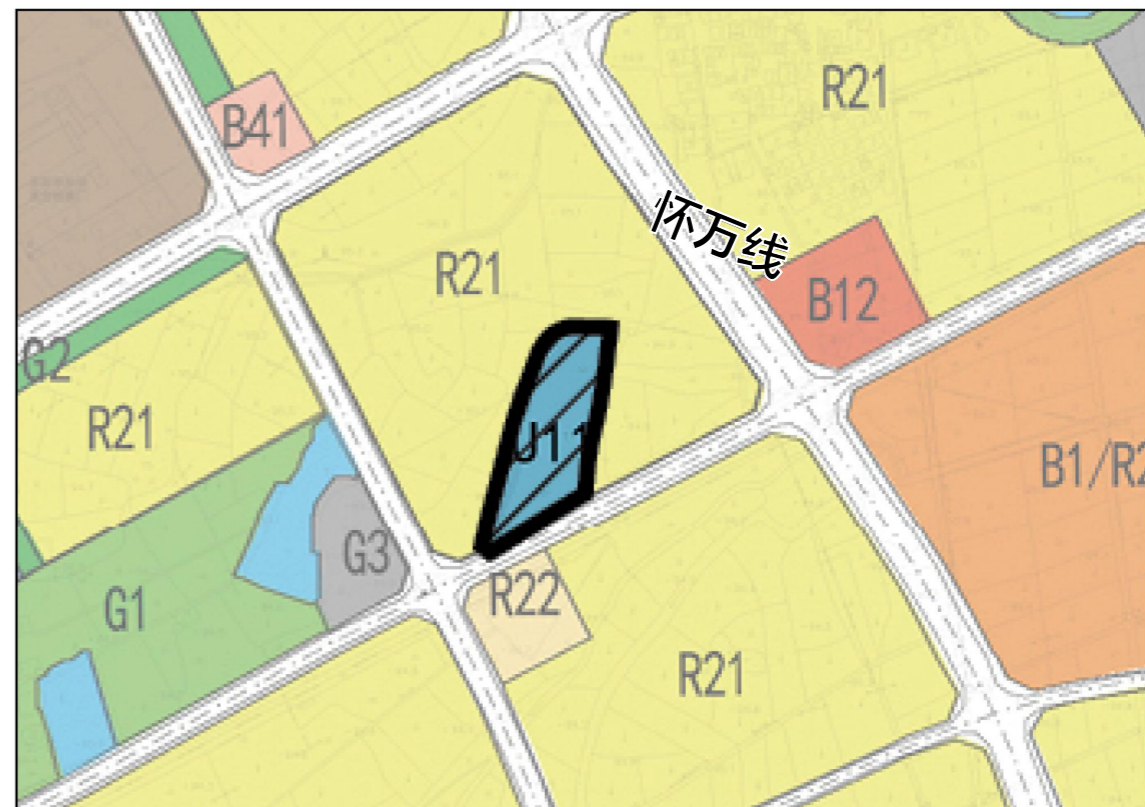
规划地块位于施家田村西南侧，因现规划对该部分地块未编制图则，且通过危旧房规划，巍山集聚区建设逐步完成，选房入住居民逐步增加，巍山镇区的人口集聚效应增强，导致镇区给水压力增大，特新增给水泵站。

2.调整的可行性

衔接巍山镇三区三线，该区块范围与巍山镇永久基本农田范围线不冲突，即建设可行。

3.调整具体内容

新增供水用地。



调整四新增用地规划图



调整四现状用地与三区三线衔接图



五、结论

- 1、为提高土地利用效率，加快城镇用地的改造升级，推进村庄建设及改善人居环境，本规划与其他相关规划做好了衔接，解决了镇区控规与其他规划的之间存在的矛盾，能更好地将控规落到实处，便于实施。
- 2、本次规划调整符合相关政策与法规，同时得到当地政府的支持，未来项目的建设具有显著的社会效益。

综合以上的规划调整背景和调整必要性分析，本报告认为本项目的规划调整是有必要的。

