

东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元(六石街道)03 街区局部地块
控制性详细规划修改必要性论证报告
(公示稿)

东阳市规划建筑设计院有限公司

二〇二二年七月

项目编制单位与参编人员

项 目 名 称：东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元(六石街道)03 街区局部地块控制性详细规划修改必要性论证报告

委 托 单 位：东阳市六石街道办事处

规划编制单位：东阳市规划建筑设计院有限公司

规 划 等 级： 城乡规划编制乙级

规 划 编 号： 浙自然资规划 2020076 号

审 定 审 核： 韦健燎 注册规划师 高级规划师

项 目 负 责 人： 卢晓阳 注册规划师 高级规划师

项目参编人员：任巧丽 规划师

朱敦伟 规划师

目 录

1、	规划修改背景.....	3
2、	规划修改依据.....	4
3、	修改区位和基本情况.....	4
4、	修改必要性分析.....	5
5、	修改内容.....	5
6、	修改可行性分析.....	7
7、	结论.....	8

附件：

- 1、东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元 03 街区局部地块控制性详细规划图 修改前
- 2、东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元 03 街区局部地块控制性详细规划图 修改后

1、规划修改背景

《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元控制性详细规划》于 2019 年经市政府批准,对六石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,城市人口的不断增长,对基础配套设施和城市要素的提质增量提出了更高的要求。

浙江省于 2019 年出台高质量建设“万亩千亿”新产业平台的政策。自 2019 年以来,东阳市委、市政府将产业平台建设作为集聚大项目、谋划大发展的重要抓手,并谋划启动平台大会战。2022 年 6 月,东阳市新材料“万亩千亿”产业平台入选浙江省第四批“万亩千亿”新产业平台培育名单,将成为东阳市推动产业转型升级的重要载体和实现高质量发展的新引擎。

2021 年,东阳市成为浙江高质量发展建设共同富裕示范区首批试点。六石街道作为“工业经济先行区、东部新城标杆区、共富乡村示范区”,要抓住“万亩千亿”新产业平台建设的重要机遇,高标准推进街道品质提升,加强集镇建设。

因此,根据地块发展实际以及六石街道的申请,拟对东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元 03 街区局部地块进行规划修改。

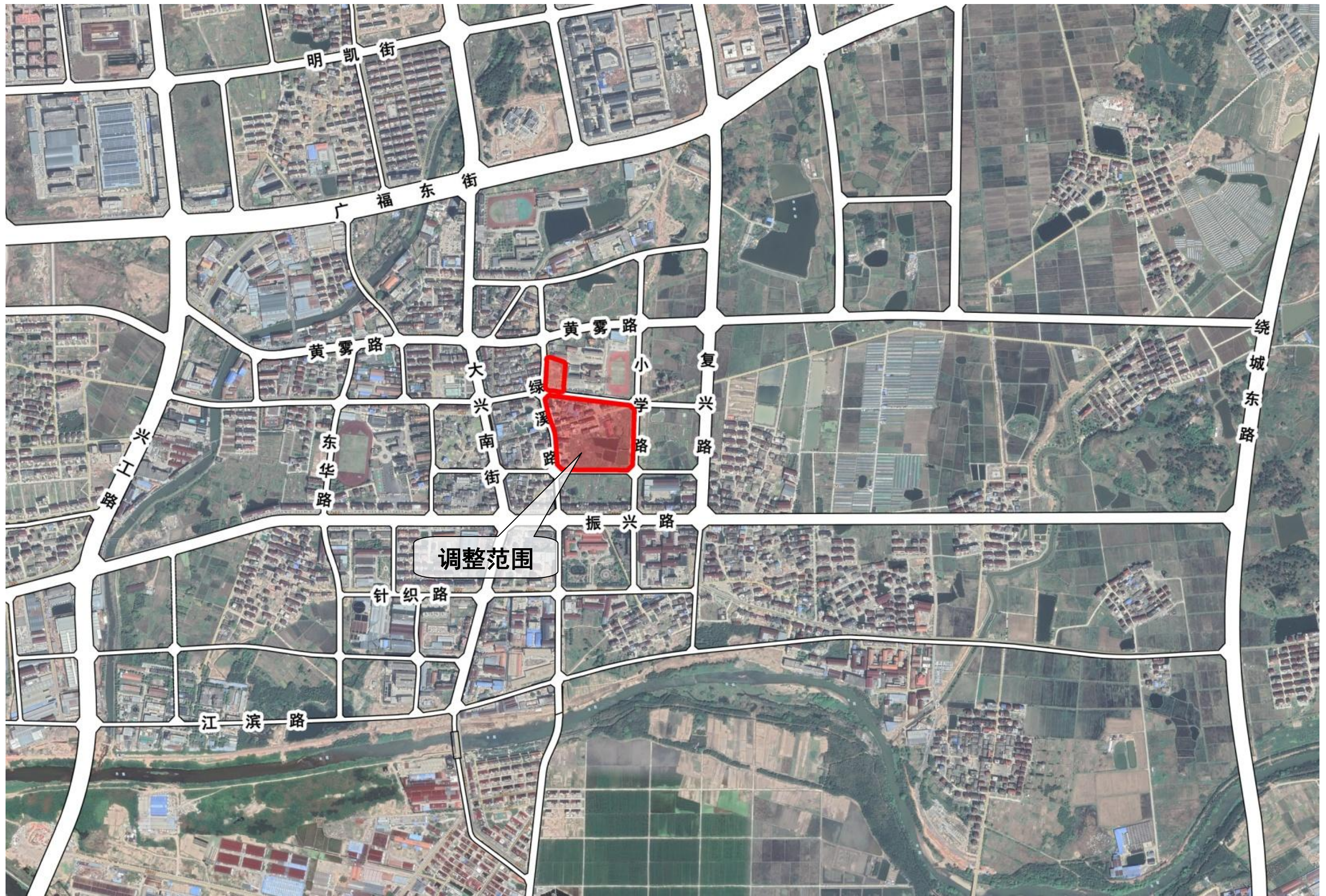
2、规划修改依据

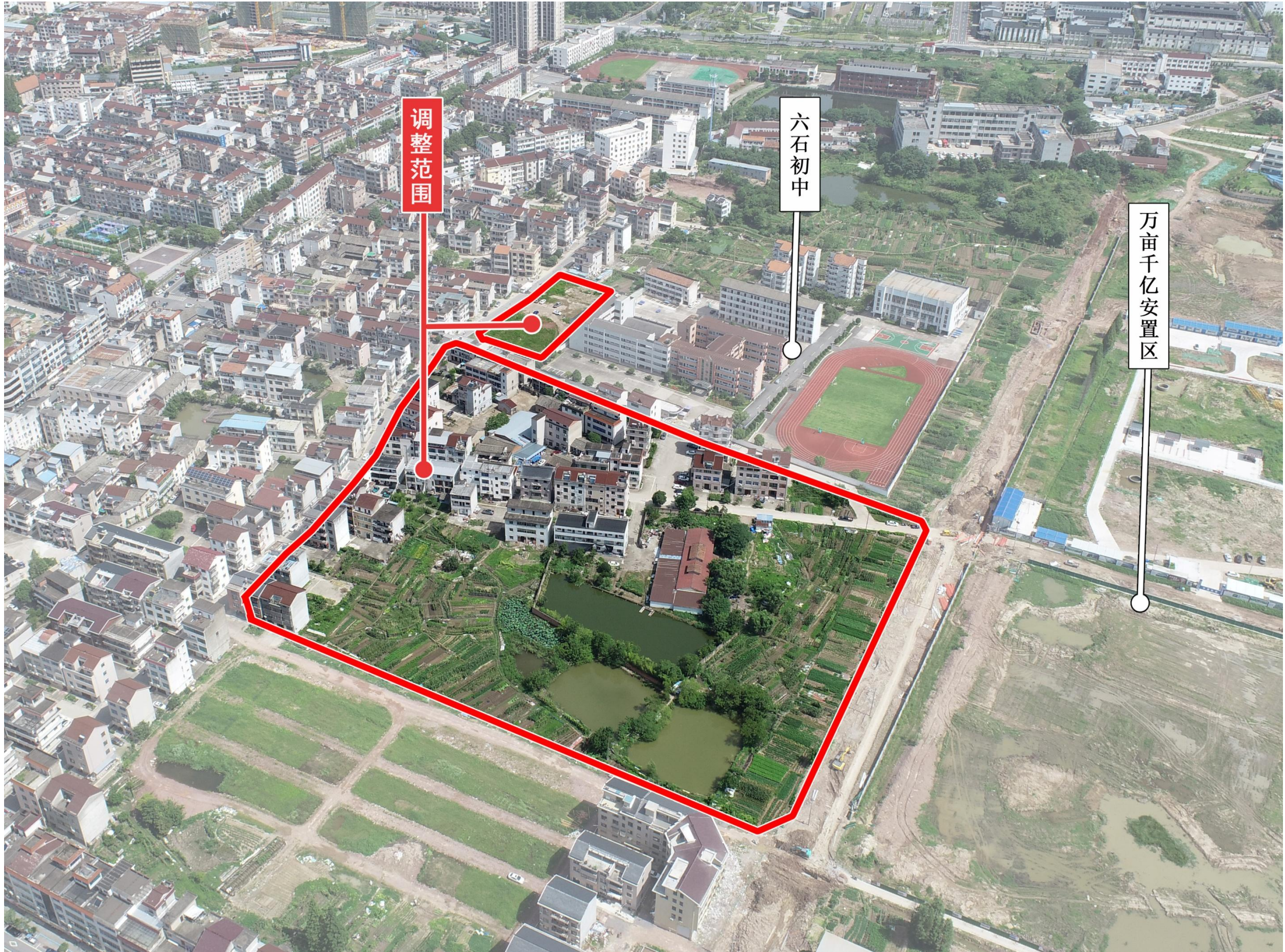
- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (2) 《城市规划编制办法》;
- (3) 《浙江省城乡规划条例》;
- (4) 《浙江省控制性详细规划编制导则(试行)》;
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》;
- (6) 《东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元控制性详细规划》;
- (7) 其它相关的法律法规,技术规范、标准、规划等。

3、修改地块区位和基本情况

本次修改地块为 0579-DY-ZX-34 单元 03 街区 04、9-12 地块,位于绿溪路以东、黄雾路以南、小学路以西,振兴路以北。拟修改地块主要涉及 R21(居住用地)、R22(服务设施用地)、A51(医院用地)、G1(公园绿地)、S42(社会停车场用地)等,面积共约 4.07 公顷。

现状部分为村庄,部分为空闲地,部分道路为断头路,环境品质较差。





调整范围

六石初中

万亩千亿安置区

4、修改必要性分析

(1) 推进连片旧区改造，满足六石小区农房建设的需要

六石小区还存在连片的旧区，居住环境较差，也不能满足居民的住房需求，因此，加快推进六石小区连片旧区改造，保障农房建设需求是有必要的。

(2) 提高城市品质，打造宜居环境的需要

六石小区核心区局部地块建设年代较为久远，建筑质量较差，整体景观形象不佳。而六石街道作为“东部新城标杆区”，打造高品质小区，助力六石街道集镇品质建设是有必要的。

(3) 与周边项目结合，完善公共服务设施，改善生活品质的需要

修改地块东边为六石街道万亩千亿安置区，人口较为集中，对社区服务中心、社区卫生服务站、公园绿地、公共停车场等公共服务设施的需求也有所增加。

5、修改内容

(1) 用地性质修改及位置调整

① ZX-34-03-04 地块原用地性质 R22（服务设施用地）修改为 R21（居住用地）。

② ZX-34-03-10 地块原用地性质 A51（医院用地）修改为 R22/ A51（服务设施用地/医院用地）。

③ ZX-34-03-11、12 地块 S42（社会停车场用地）和 G1（公园绿地）位置往南移。S42（社会停车场用地）面积不变，G1（绿化用地）原用地面积 2485 平方米调整为 2526 平方米。

(2) 用地指标修改

ZX-34-03-10 地块原容积率上限 1.6 修改为 1.8，建筑密度上限 35%修改为 45%，绿地率下限 35%修改为 25%，并保持建筑限高 24 米不变。

6、修改可行性分析

(1) 有利于有效保障居民的住房需求，打好集镇品质提升战

推动六石小区连片旧住宅区改造，保障六石小区居民日益增加的住房需求，同时有利于打造城市现代宜居的生活环境，提升集镇品质，美化城市形象。

(2) 有助于提供多元化服务，打造社区邻里中心

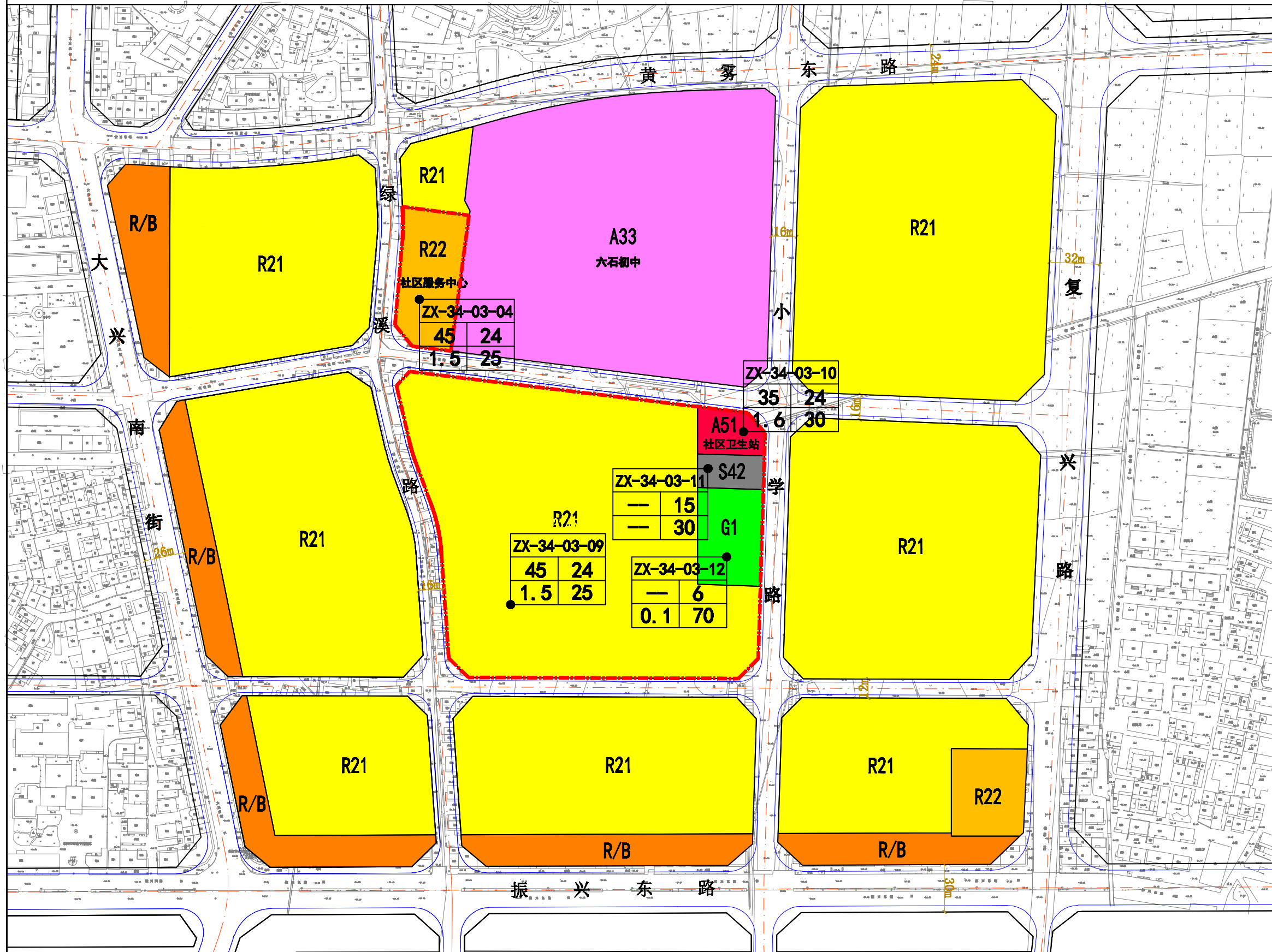
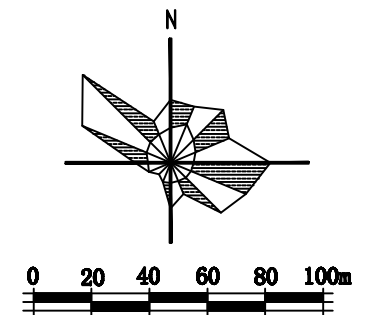
社区服务中心和社区卫生服务站兼容布置，建设综合型的社区服务设施，为居民提供多元化的服务。同时，公园绿地、社会公共停车场等公共设施面积有所增加。这都有助于打造社区邻里中心。

7、结论

综合以上的规划修改背景和修改理由，及六石街道实际发展需求，本报告认为：东阳市中心城区 0579-DY-ZX-34 单元 03 街区局部地块的修改是有必要的，且具有一定的合理性。

东阳市中心城区0579-DY-ZX-34单元03街区局部地块控制性详细规划修改

—修改前用地规划图

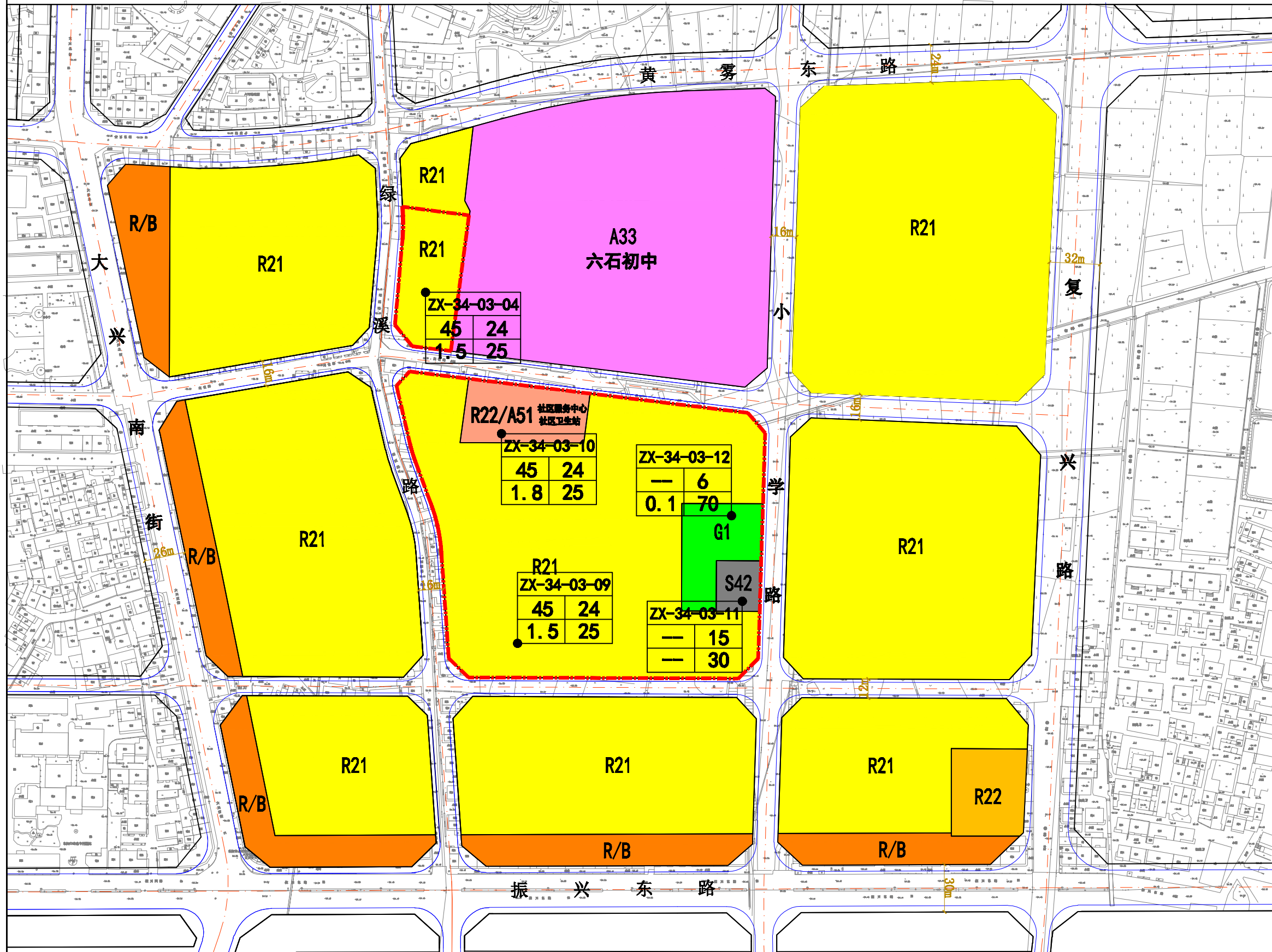
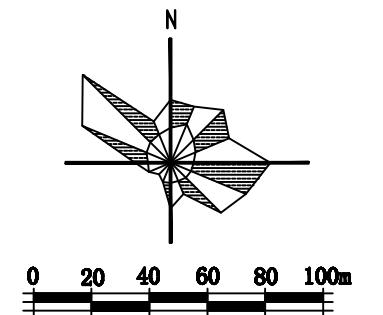


图例

- 调整范围
- R21 居住用地
- R22 服务设施用地
- R/B 商住用地
- A33 中小小学用地
- A51 医院用地
- G1 公园绿地
- S42 社会停车场用地

东阳市中心城区0579-DY-ZX-34单元03街区局部地块控制性详细规划修改

—修改后用地规划图



- 图例**
- 调整范围
 - R21 居住用地
 - R22 服务设施用地/医院用地
 - R/B 商住用地
 - A33 中小学用地
 - A51 医院用地
 - G1 公园绿地
 - S42 社会停车场用地