

**东阳市横店镇控制性详细规划
(0579-DY-HD-01、02、03、06、09单元)
局部地块调整必要性论证报告（公示稿）**



东阳市规划建筑设计院有限公司
2020.12

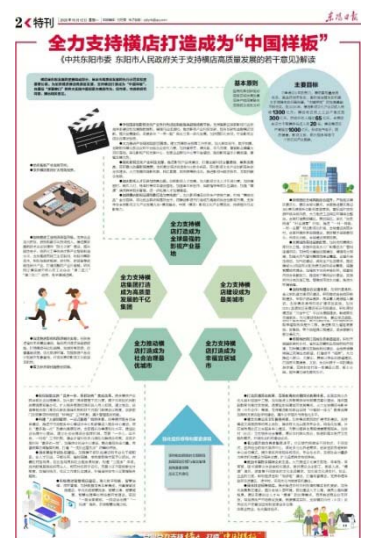
目录

- 一、规划调整背景
- 二、规划范围和区位
- 三、现规划情况、调整理由及内容
- 四、结论

一、规划调整背景

2020年7月1日，东阳市委书记傅显明在“立足中国横店，打造中国样板”的专题党课上提出了坚持以人民为中心、不断改善民生，努力把横店打造成“综合实力最强的样板、最美城镇的样板、社会治理最平安的样板、百姓生活最幸福的样板”的目标要求；当前，横店集团提出了“十年再造一个横店”的发展战略。为支持横店抓住“五个关键时期”的发展机遇，充分发挥横店影视文化产业聚集区的平台优势和横店集团的龙头作用，市委市政府正在拟定支持横店高质量发展的若干意见，全力支持横店打造镇级综合实力最强劲、城镇建设最美丽、社会治理最平安和群众生活最幸福的“中国样板”。

《东阳市横店镇控制性详细规划》于2018、2019年经东阳市人民政府批准后实施。为了响应市委市政府的要求，在横店镇建设推进中，整体产业、功能布局发生变动，以及横店集团等重要经济体的转型升级需求，现规划中有部分地块不能满足建设需求。因此，从现实操作性出发，为支持横店建设美丽城镇，打造中国样板，提出对本控制性详细规划做出局部调整。



二、规划修改范围和区位

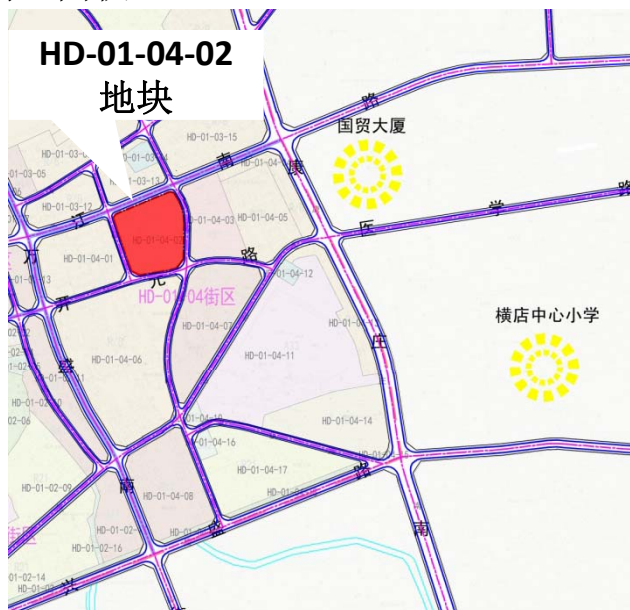
1、HD-02-01-04、HD-02-02-02（“磁都变”）地块

HD-02-01-04、HD-02-02-02-02地块位于江滨南路以南，都督北街两侧。其中西侧HD-02-01-04地块为现状东磁厂房，用地面积5149m²；东侧HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块位于现状HD-02-02-02地块内，为现状110kv变电站“磁都变”所在地，用地面积2343m²。



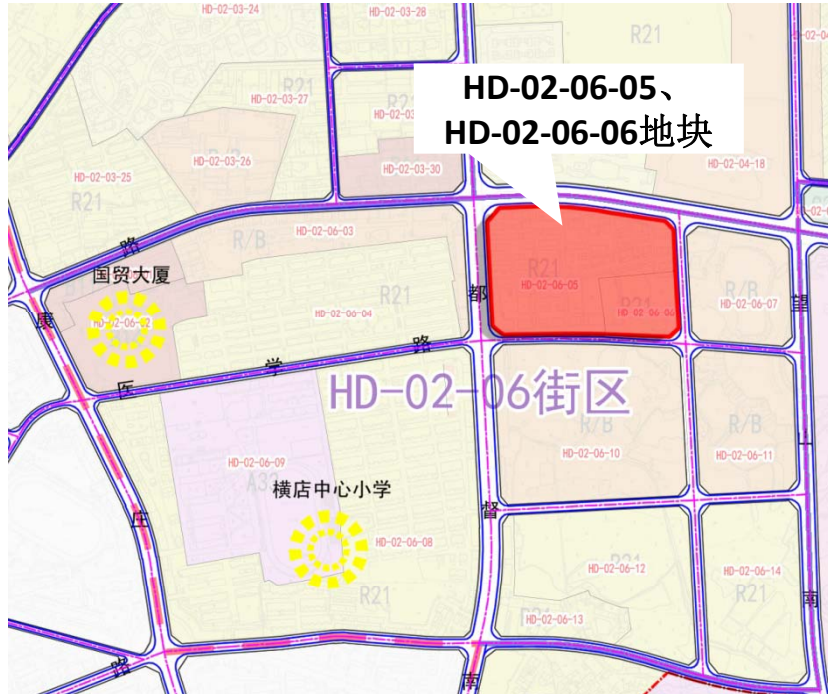
2、HD-01-04-02

HD-01-04-02地块为现状横店医院所在地，位于江南路以南，开元路以北，万盛街以东，地块用地面积13733 m²。



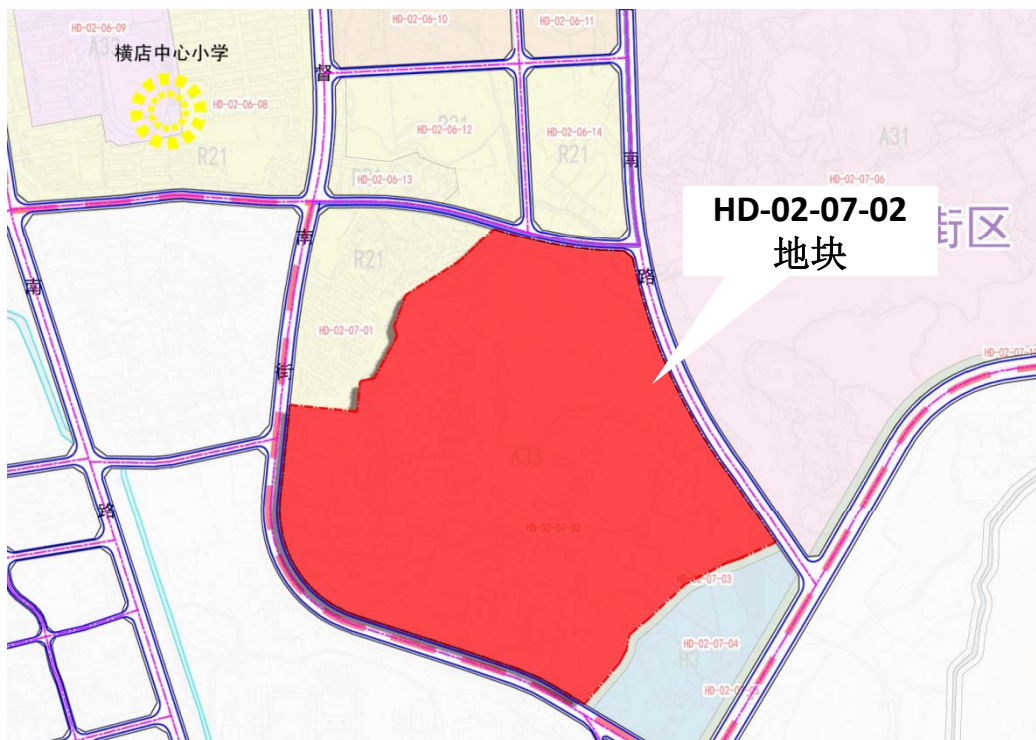
3、HD-02-06-05、HD-02-06-06地块

HD-02-06-05、HD-02-06-06地块位于迎宾大道以南，都督南街以东，地块总用地面积56658m²。



4、HD-02-07-02地块

HD-02-07-02地块为现状横店影视职业学院所在地，位于兴盛路以南，都督南街以东，望山南路以西，地块用地面积374259 m²。



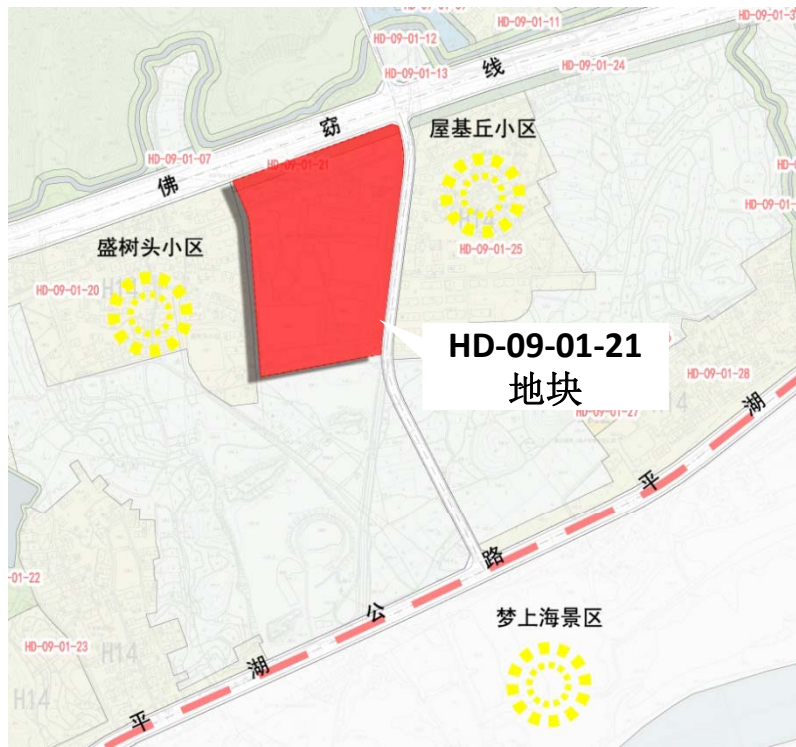
5、普洛家园药业地块

本地块位于西环路以西，江南二路以南，地块用地面积29361 m²。



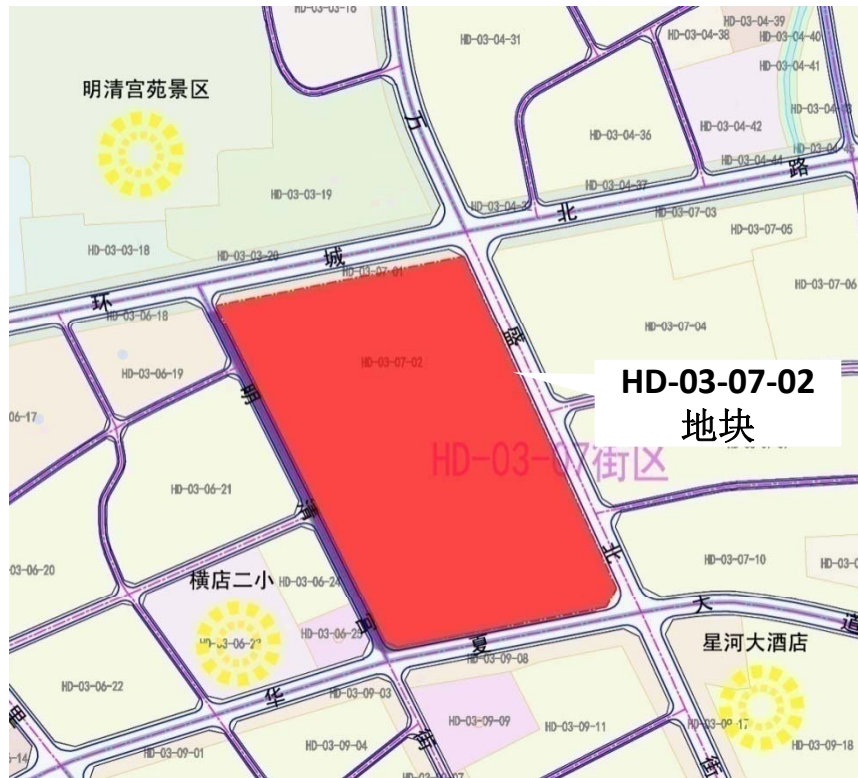
6、HD-09-01-21地块

HD-09-01-21地块为现状横店砖瓦厂所在地，位于屋基丘小区以西，盛树头小区以东，佛窈线以南，地块用地面积62910m²。



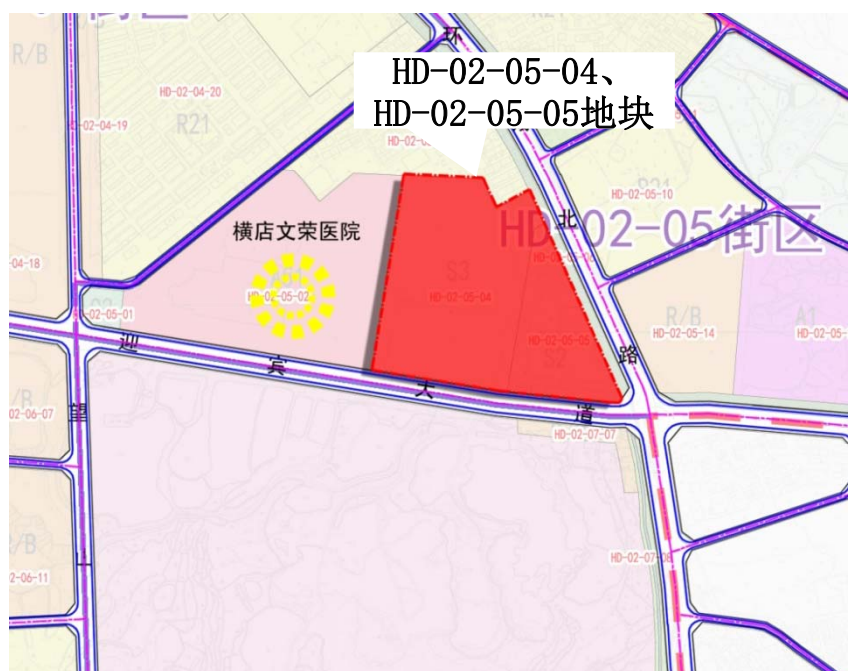
7、HD-03-07-02地块

HD-03-07-02地块现状为横店地税分局办公楼及空地，位于万盛街以西，明清宫街以东，环城北路以南，华夏大道以北，地块用地面积190076 m²。



8、HD-02-05-04、HD-02-05-05地块

HD-02-05-04、HD-02-05-05地块为现状横店客运中心及东侧空地，位于迎宾大道以北，环城北路以西，上城小区以南，横店文荣医院以东。地块总用地面积80193 m²。



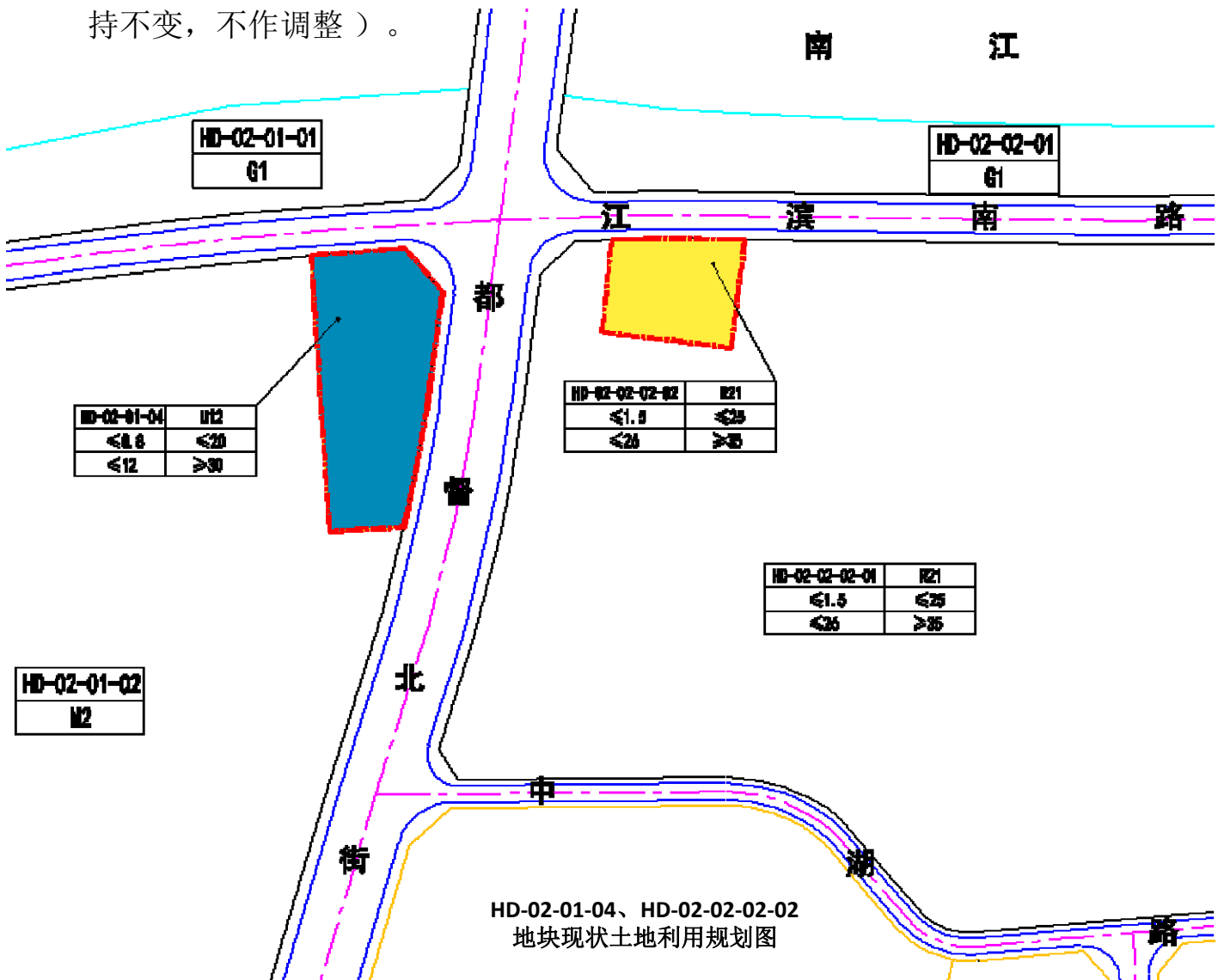
三、现规划情况、调整理由及内容

1、HD-02-01-04、HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块

①、现规划概况：HD-02-01-04地块用地性质为U12（供电用地）；用地面积为5149m²，建筑限高为12米，容积率上限为0.8，建筑密度上限为20%，绿地率下限为30%。

HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块隶属于HD-02-02-02地块，该地块用地性质为R21（二类居住用地）；用地面积为124271m²，建筑限高为26米，容积率上限为1.5，建筑密度上限为25%，绿地率下限为35%。其中本次调整HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块用地面积3303m²，原地块扣除HD-02-02-02-02

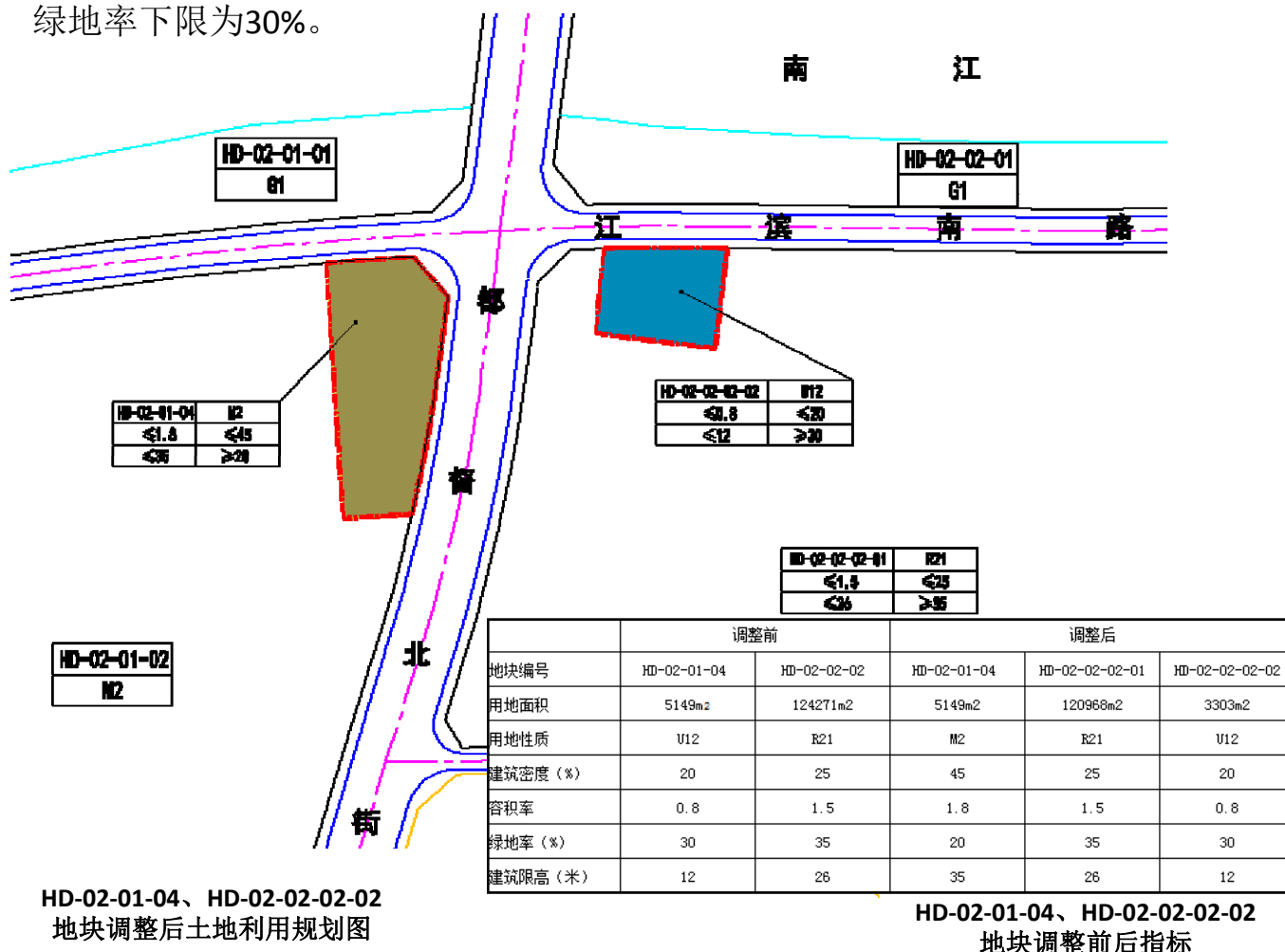
（“磁都变”）地块后，剩余部分为HD-02-02-02-01地块，该地块用地面积为120968m²（该地块除因范围调整导致的用地面积变化以外，其余控制性指标维持不变，不作调整）。



②、调整理由及内容：HD-02-01-04地块位于都督北街西侧，现状为东磁厂房。HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块位于都督北街东侧，现状为110kv变电站“磁都变”。

HD-02-01-04地块产权属于东磁集团，东磁集团作为国内磁性材料龙头企业，该地块现有产能不能满足市场需求，现通过“技改”扩大产能，需要对原厂区进行改造升级。由于地块用地性质为U12（供电用地），无法满足其发展需求，故需要将用地性质由U12（供电用地）调整为M2（二类工业用地）。HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块现状即为变电所，将地块用地性质由R21（二类居住用地）调整为U12（供电用地），可减少“磁都变”搬迁带来的经济损失。同时，从规划“磁都变”与现状“磁都变”用地规模看，两地块规模基本相当，分别位于都督北街与江滨南路交叉口两侧，区位上也没有什么差异。因此将现规划的“磁都变”用地调整为M2（二类工业用地），现状“磁都变”按实际调整为U12（供电用地），并无不妥。但由于HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块北侧为“梦上海”景区，现状变电所会影响城市整体环境，将来可考虑将变电所置于地下或采取其他措施以保证城市整体环境的协调和美观。

调整后，HD-02-01-04地块：用地性质为M2（二类工业用地）；用地面积为5149m²，建筑限高为35米，容积率上限为1.8，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%。HD-02-02-02-02（“磁都变”）地块：用地性质为U12（供电用地）；用地面积为2343m²，建筑限高为12米，容积率上限为0.8，建筑密度上限为20%，绿地率下限为30%。

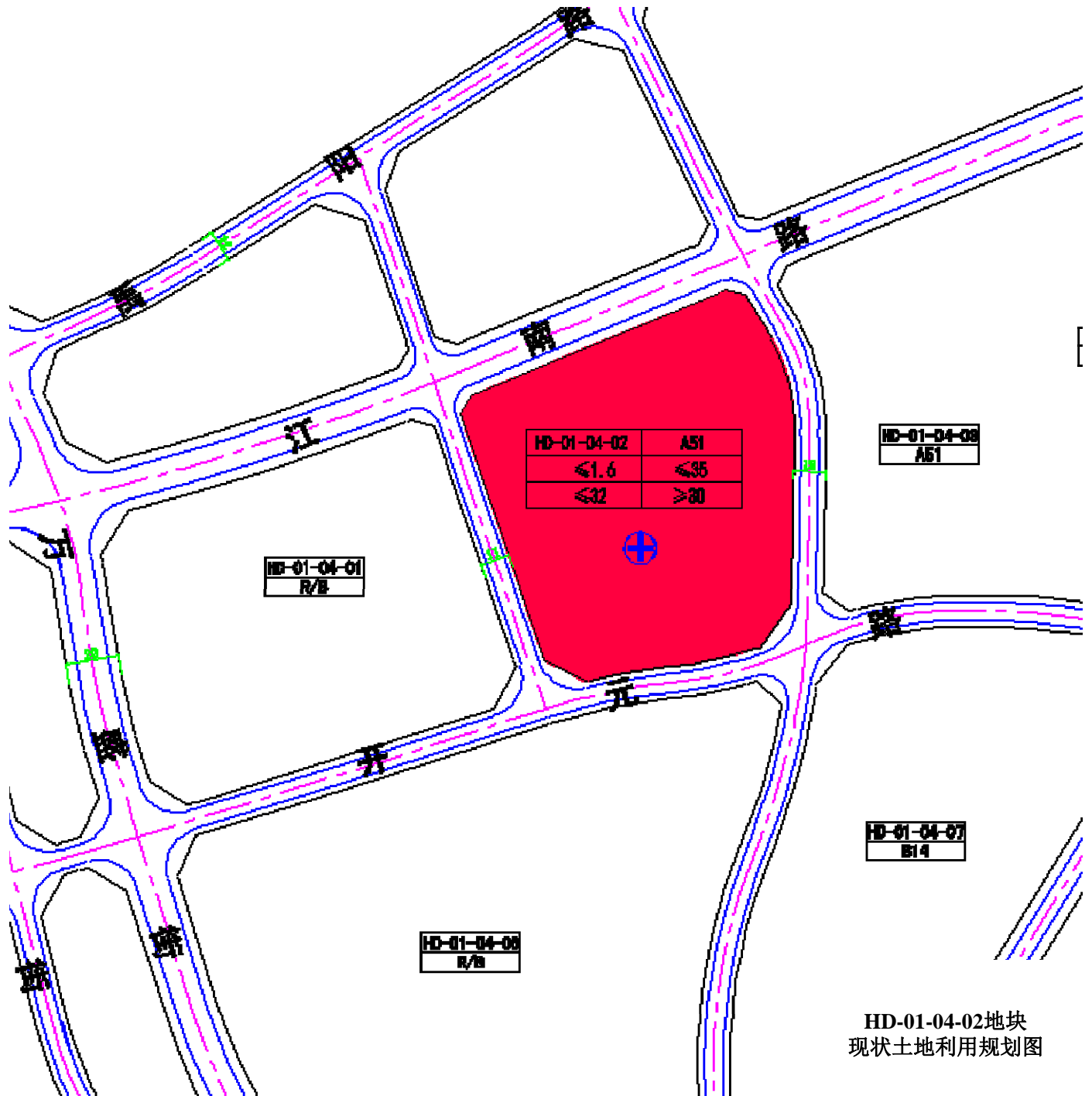


HD-02-01-04、HD-02-02-02-02
地块调整后土地利用规划图

HD-02-01-04、HD-02-02-02-02
地块调整前后指标

2、HD-01-04-02地块

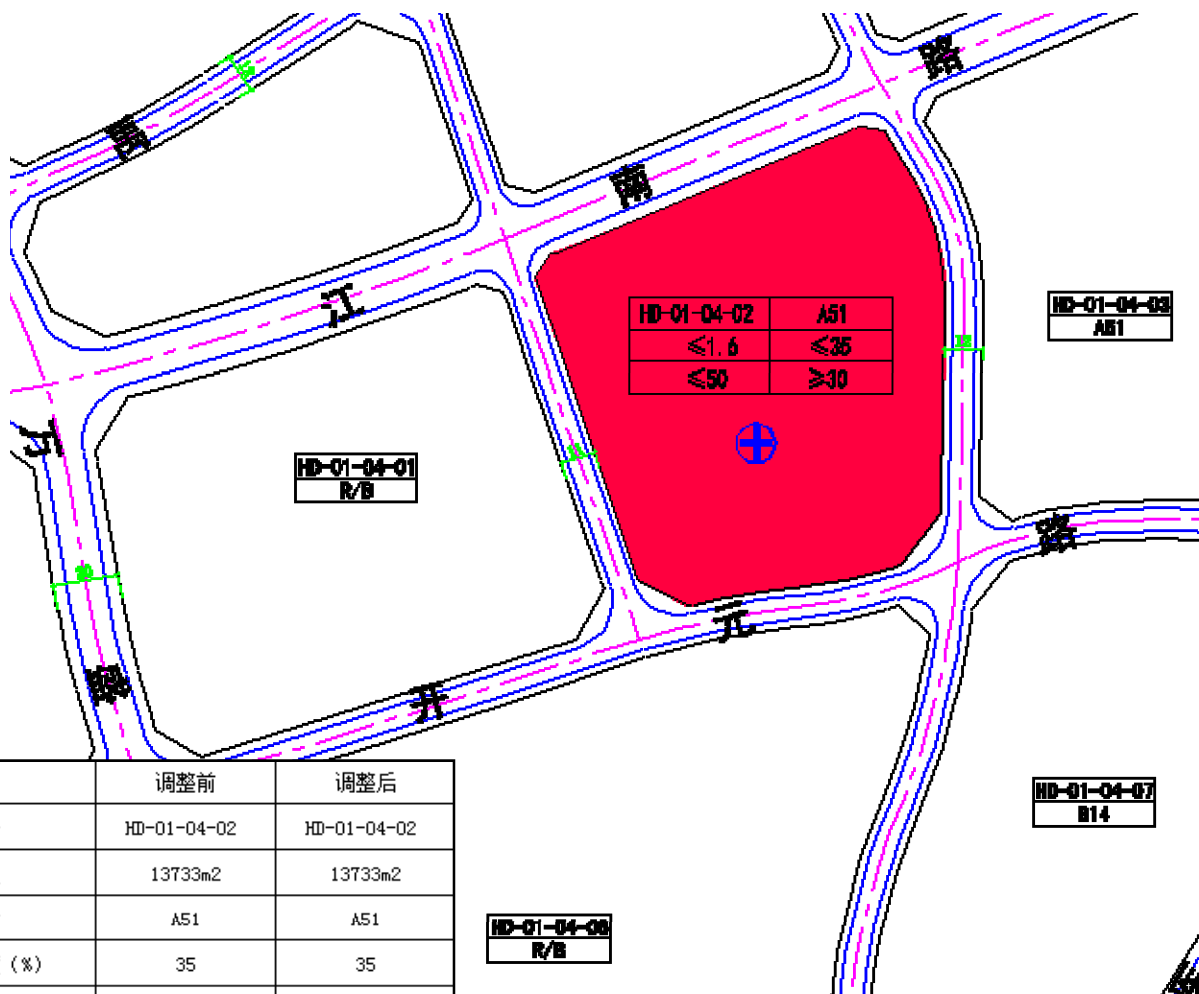
①、现规划概况：用地性质为A51（医院用地）；用地面积为13733m²，建筑限高为32米，容积率上限为1.6，建筑密度上限为35%，绿地率下限为30%。



②、调整理由及内容：横店医院作为横店镇重要的公建设施，自建成以来，为横店居民看病和医疗事业发展发挥了积极作用。现医院办公、病房等设施已不能满足医院正常运营的需求。在不影响医院办公的情况，新建大楼只能向空中发展，提高土地利用效率。

根据现控规，该地块建筑限高32米。从该地块区位看，在保障交通顺畅、满足周边居民日照等要求前提下，将建筑限高由原规划32米调整为50米也是可行、合理的。

调整后HD-01-04-02地块：用地性质为A51（医院用地）；用地面积为13733m²，建筑限高为50米，容积率上限为1.6，建筑密度上限为35%，绿地率下限为30%。



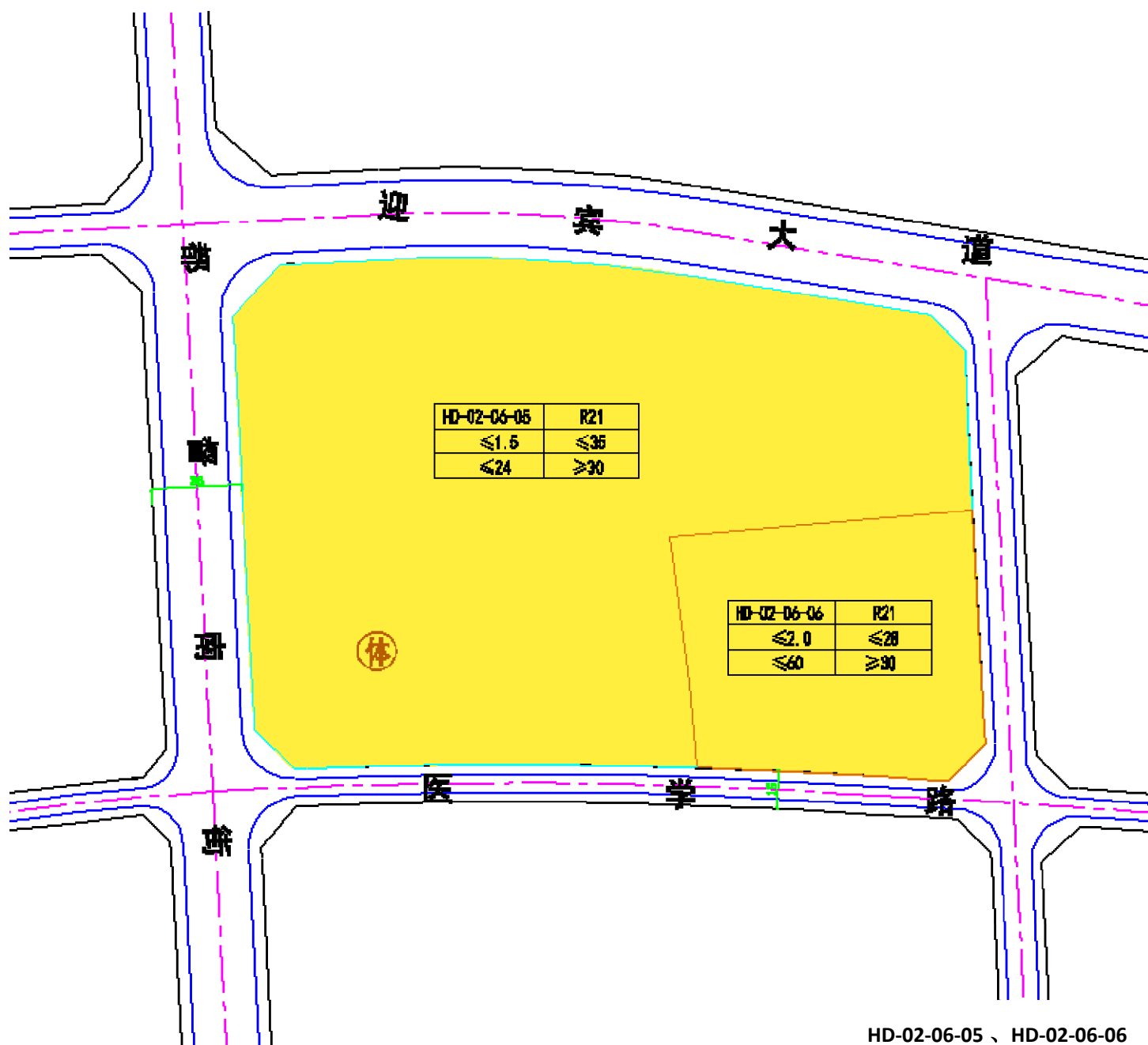
	调整前	调整后
地块编号	HD-01-04-02	HD-01-04-02
用地面积	13733m ²	13733m ²
用地性质	A51	A51
建筑密度 (%)	35	35
容积率	1.6	1.6
绿地率 (%)	30	30
建筑限高 (米)	32	50
备注	仅调整建筑限高	

HD-01-04-02地块
调整前后指标

HD-01-04-02地块
调整后土地利用规划图

3、HD-02-06-05、HD-02-06-06地块

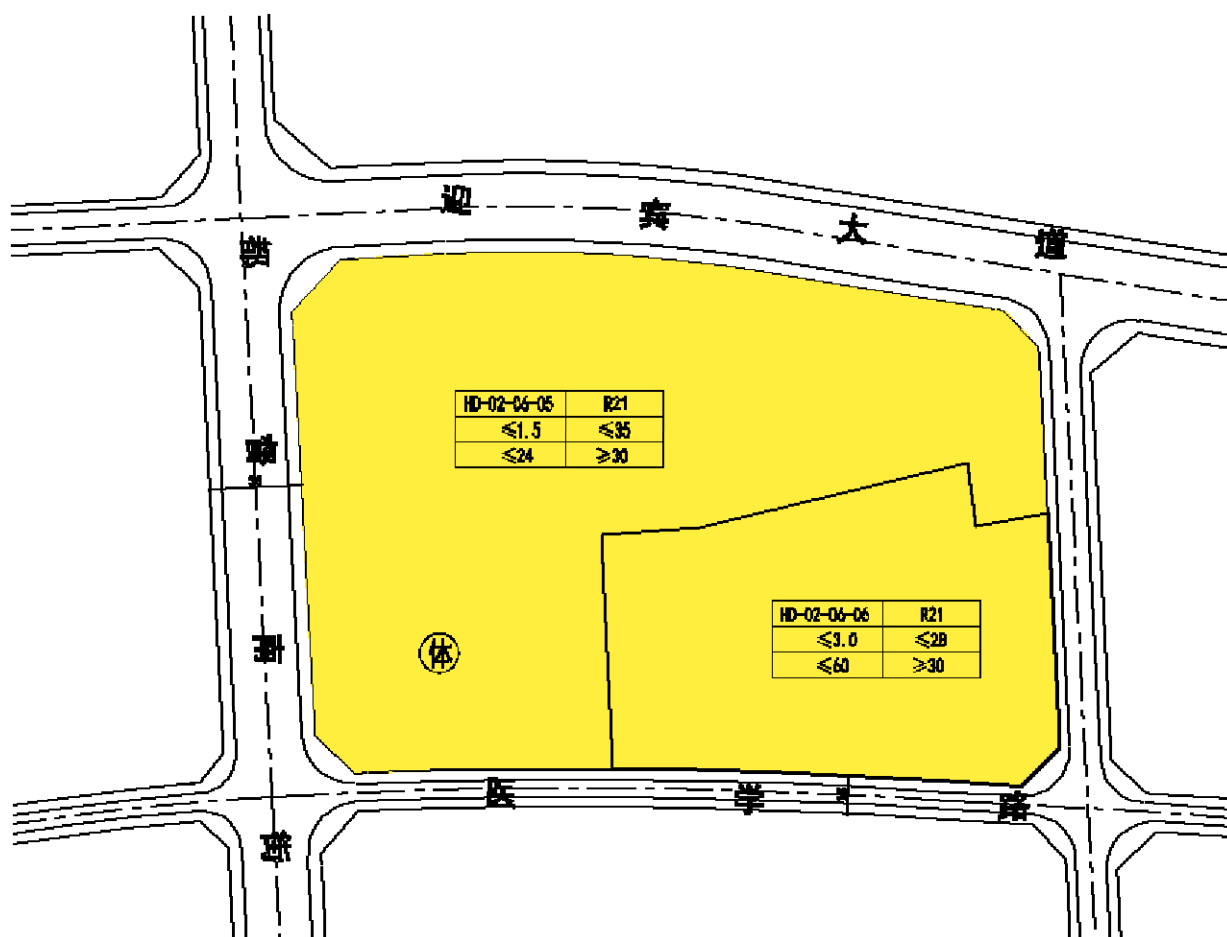
①、现规划概况：HD-02-06-05用地性质为R21（二类居住用地）；用地面积为44990m²，建筑限高为24米，容积率上限为1.5，建筑密度上限为35%，绿地率下限为30%。HD-02-06-06用地性质为R21（二类居住用地）；用地面积为11668m²，建筑限高为60米，容积率上限为2.0，建筑密度上限为28%，绿地率下限为30%。



HD-02-06-05、HD-02-06-06
地块现状土地利用规划图

②、调整理由及内容：HD-02-06-06地块现状为空地，由于HD-02-06-05地块中与HD-02-06-06地块相邻部分区域也为空地。考虑到地块开发的完整性以及建筑风貌的协调性，故将HD-02-06-05地块中与HD-02-06-06地块相邻的空地划至HD-02-06-06地块。同时，为了增加土地利用效率，将HD-02-06-06地块的容积率由2.0调整为3.0；HD-02-06-05地块的控制性指标维持不变。

调整后：HD-02-06-05地块用地性质为R21（二类居住用地）；用地面积为38377m²，建筑限高为24米，容积率上限为1.5，建筑密度上限为35%，绿地率下限为30%。HD-02-06-06地块用地性质为R21（二类居住用地）；用地面积为18281m²，建筑限高为60米，容积率上限为3.0，建筑密度上限为28%，绿地率下限为30%。



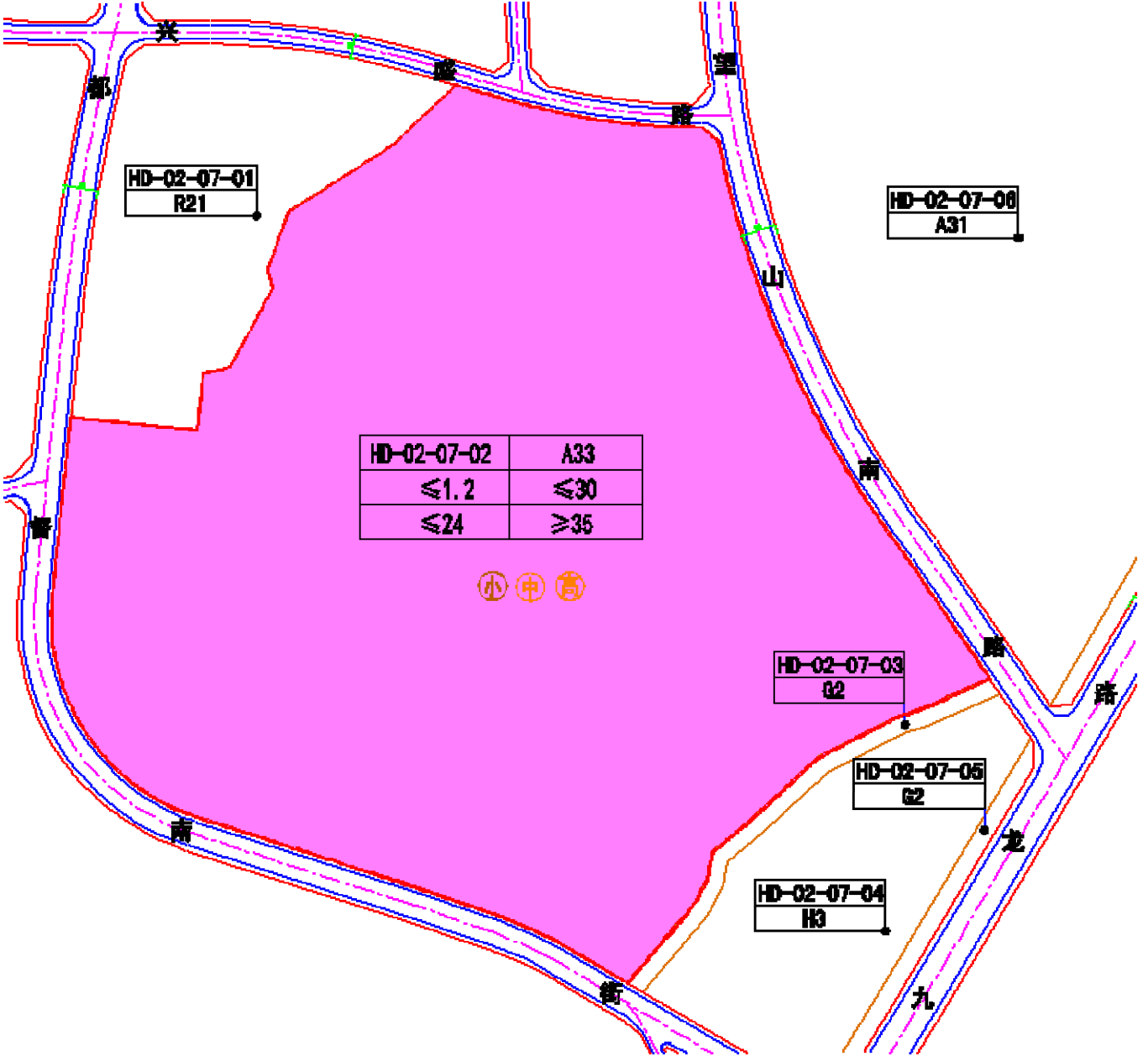
地块编号	调整前		调整后	
	HD-02-06-05	HD-02-06-06	HD-02-06-05	HD-02-06-06
用地面积	44990m ²	11668m ²	38377m ²	18281m ²
用地性质	R21	R21	R21	R21
建筑密度 (%)	35	28	35	28
容积率	1.5	2	1.5	3
绿地率 (%)	30	30	30	30
建筑限高 (米)	24	60	24	60

HD-02-06-05、HD-02-06-06
地块调整后土地利用规划图

HD-02-06-05、HD-02-06-06
地块调整前后指标

4、HD-02-07-02地块

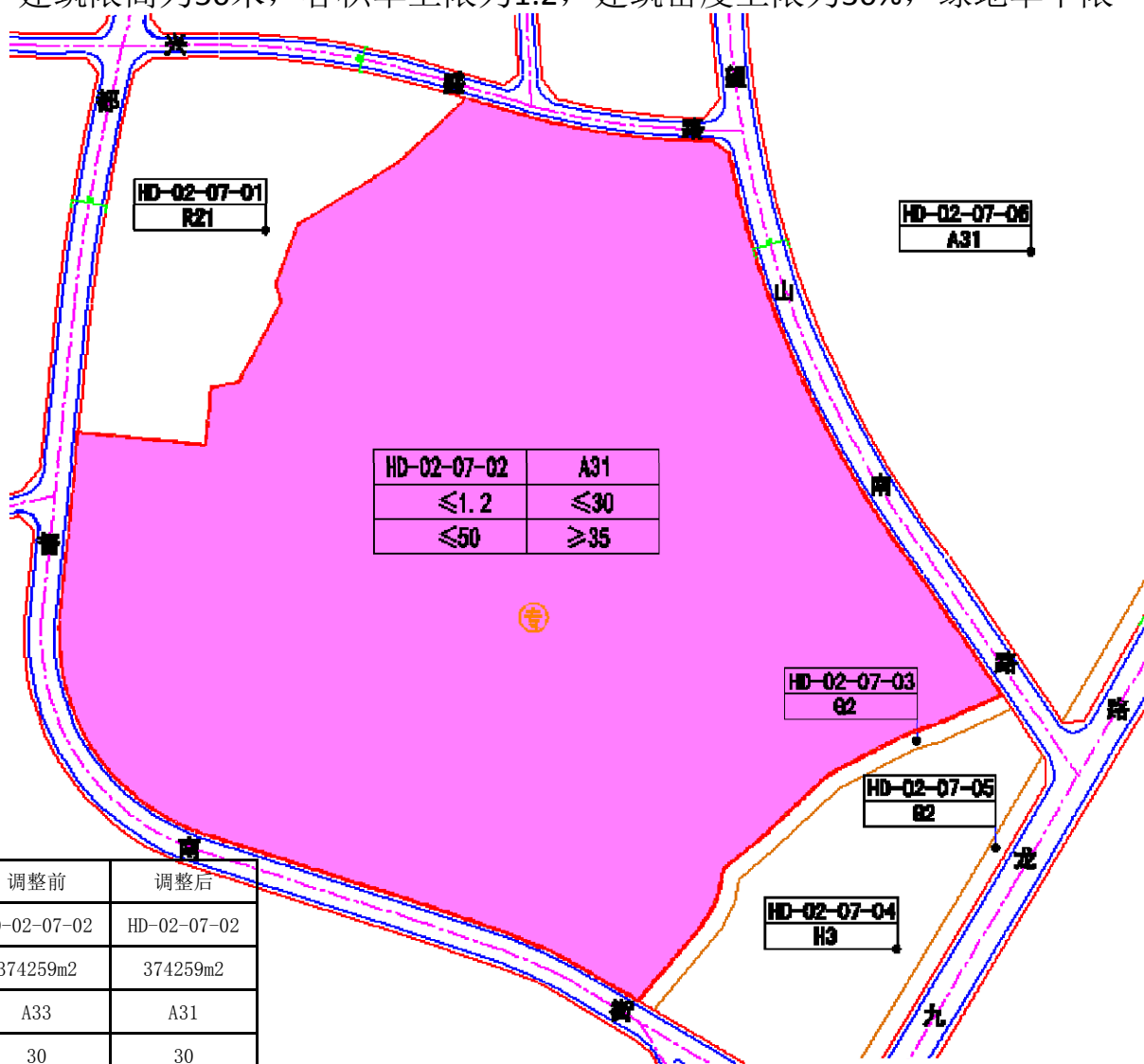
①、现规划概况：用地性质为A33（中小学用地）；用地面积为374259m²，建筑限高为24米，容积率上限为1.2，建筑密度上限为30%，绿地率下限为35%。



HD-02-07-02地块
现状土地利用规划图

②、调整理由及内容：地块现状为横店影视职业学院所在地。现控规对该地块的土地利用规划为A33（中小学用地），由于原拟规划于此地块的中学及小学已在别处另行选址规划，故将该地块用地性质按实际调整为A31（高等院校用地）。同时为做大做强横店影视产业，根据横店影视职业学院发展需求，拟在学院剩余建设用地范围内新建教学、办公楼等配套设施。现控规规定地块建筑限高为24米，无法满足其发展需求，由于地块内北侧存在山体，在建筑限高不超过山体标高的前提下，完善横店影视学院的天际线，使学院整体更加美观，故将建筑限高调整为50米。

经调整后HD-02-07-02地块用地性质为A31（高等院校用地）；用地面积为374259m²，建筑限高为50米，容积率上限为1.2，建筑密度上限为30%，绿地率下限为35%。



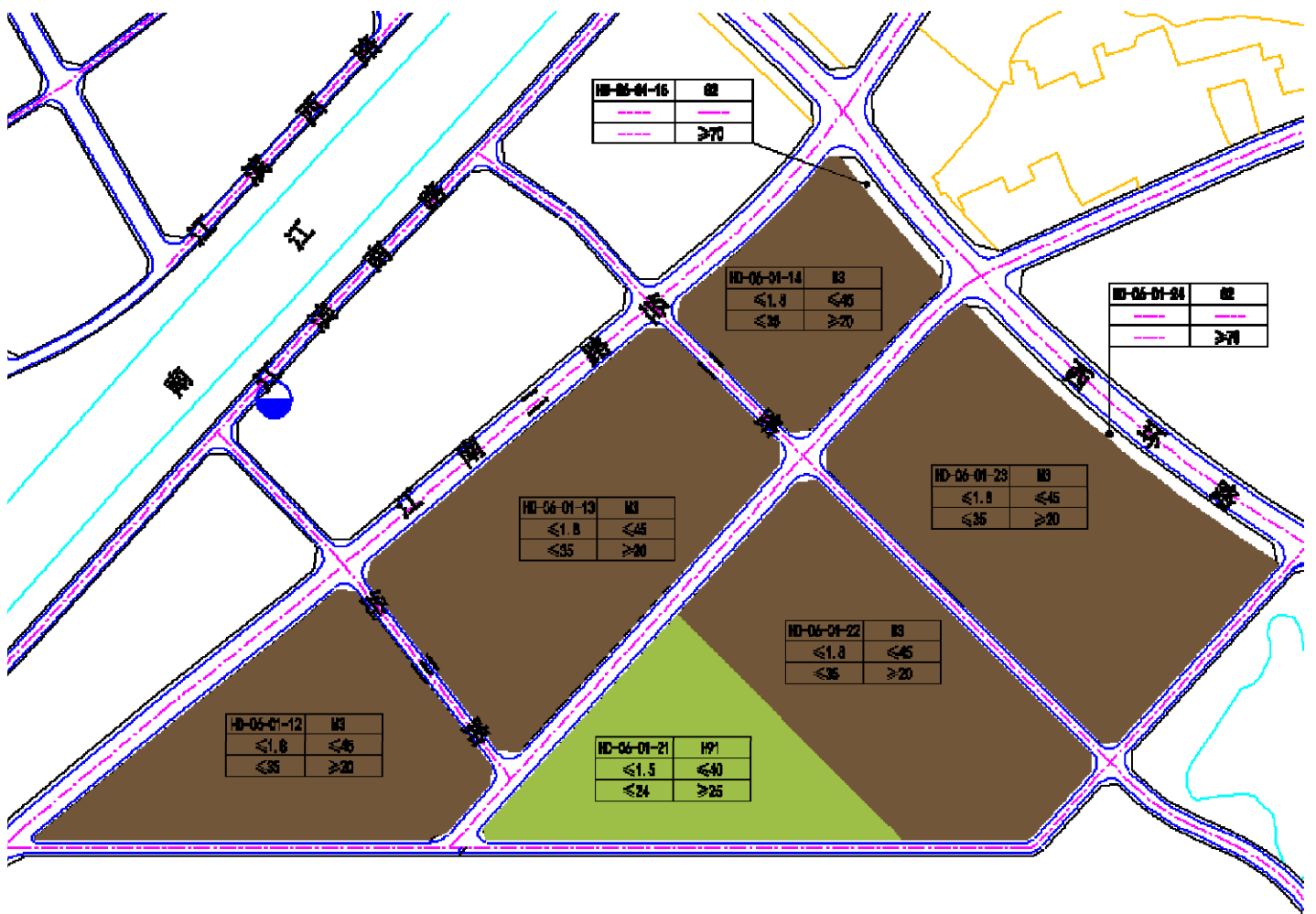
	调整前	调整后
地块编号	HD-02-07-02	HD-02-07-02
用地面积	374259m ²	374259m ²
用地性质	A33	A31
建筑密度 (%)	30	30
容积率	1.2	1.2
绿地率 (%)	35	35
建筑限高 (米)	24	50

HD-02-07-02地块
调整前后指标

HD-02-07-02地块
调整后土地利用规划图

5、普洛家园药业地块

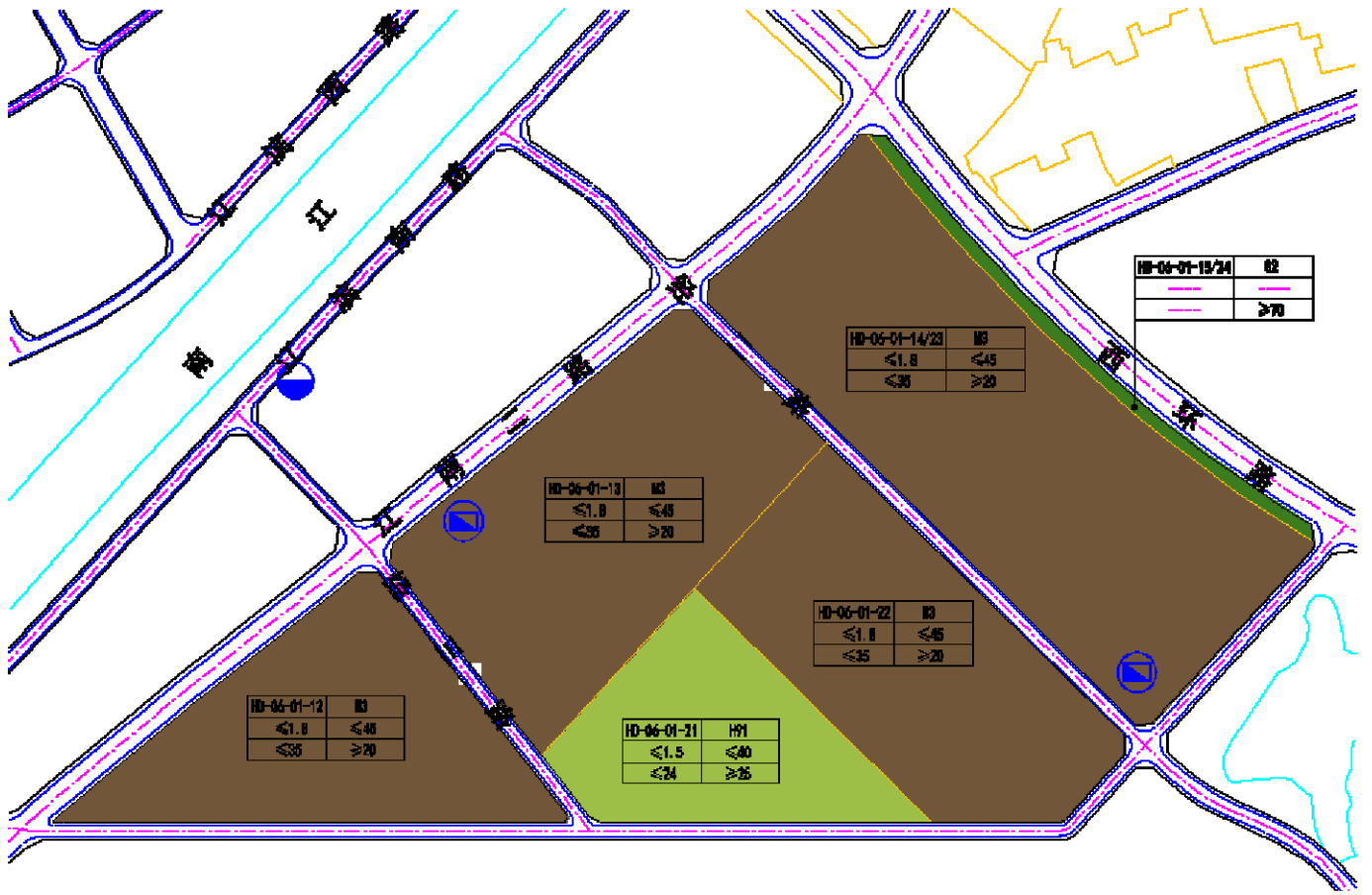
①、现规划概况：根据现控规，普洛家园药业厂区将被一条规划的的东西向城市支路一分为二。道路周边HD-06-01-15、HD-06-01-24地块用地性质为G2（防护绿地）；HD-06-01-12、HD-06-01-13、HD-06-01-14、HD-06-01-22、HD-06-01-23地块用地性质为M3（三类工业用地）；HD-06-01-21地块用地性质为H91（影视旅游用地）。



普洛家园药业地块
现状土地利用规划图

②、调整理由及内容：根据现控规，普洛家园药业厂区将被一条规划的的东西向城市支路一分为二。依照《东阳市横店镇控制性详细规划》说明，城市支路可依据实际情况按实调整。且该调整路段处于道路末端，综合分析家园药业地块周边路网情况，去除该条横穿厂区的道路对该区域东西向交通影响不大，且有利于企业的生产组织和技术改造，提高土地利用效率。故本次调整规划将取消该控规道路，随着该条道路的取消，与之相邻的HD-06-01-12、HD-06-01-13、HD-06-01-14、HD-06-01-15、HD-06-01-21、HD-06-01-22、HD-06-01-23、HD-06-01-24地块范围发生改变。

具体调整内容如下：HD-06-01-12地块用地性质为M3（三类工业用地）；用地面积为86934m²，建筑限高为35米，容积率上限为1.8，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%；HD-06-01-13地块用地性质为M3（三类工业用地）；用地面积为119803m²，建筑限高为35米，容积率上限为1.8，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%；HD-06-01-21地块用地性质为H91（影视旅游用地）；用地面积为63032m²，建筑限高为24米，容积率上限为1.5，建筑密度上限为40%，绿地率下限为25%；HD-06-01-22地块用地性质为M3（三类工业用地）；用地面积为102552m²，建筑限高为35米，容积率上限为1.8，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%；HD-06-01-14/23地块用地性质为M3（三类工业用地）；用地面积为178325m²，建筑限高为35米，容积率上限为1.8，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%；HD-06-01-15/24地块用地性质为G2（防护绿地）；用地面积为10104m²，绿地率下限为70%；



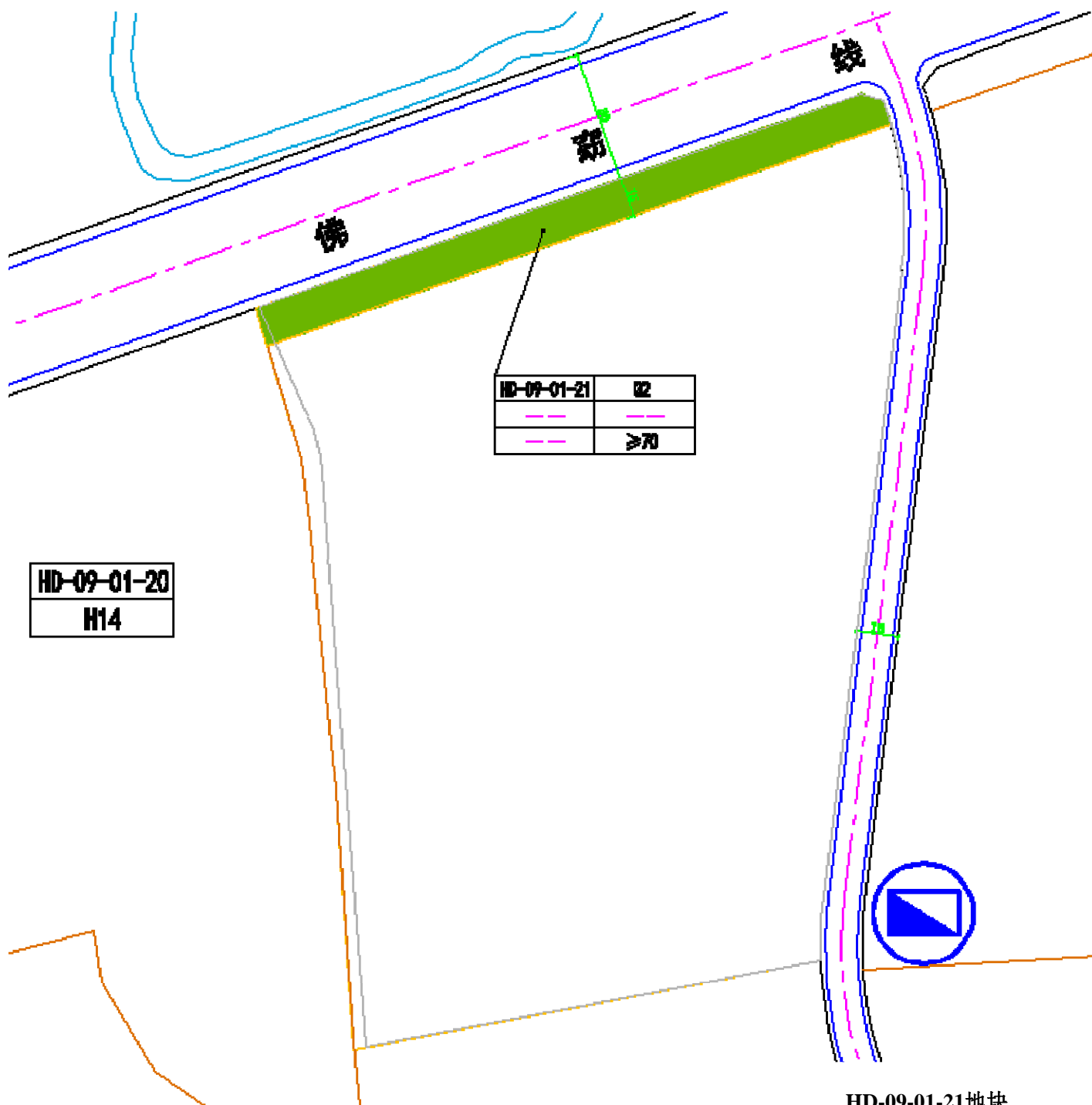
普洛家园药业地块
调整后土地利用规划图

调整前								
地块编号	HD-06-01-12	HD-06-01-13	HD-06-01-21	HD-06-01-22	HD-06-01-14	HD-06-01-23	HD-06-01-15	HD-06-01-24
用地面积	82256m ²	112309m ²	62443m ²	99085m ²	49883m ²	120766m ²	2537m ²	6725m ²
用地性质	M3	M3	H91	M3	M3	M3	G2	G2
建筑密度 (%)	45	45	40	45	45	45	---	---
容积率	1.8	1.8	1.5	1.8	1.8	1.8	---	---
绿地率 (%)	20	20	25	20	20	20	70	70
建筑限高 (米)	35	35	24	35	35	35	---	---
调整后								
地块编号	HD-06-01-12	HD-06-01-13	HD-06-01-21	HD-06-01-22	HD-06-01-14/23	HD-06-01-15/24		
用地面积	86934m ²	119803m ²	63032m ²	102552m ²	178325m ²	10104m ²		
用地性质	M3	M3	H91	M3	M3	G2		
建筑密度 (%)	45	45	40	45	45	---		
容积率	1.8	1.8	1.5	1.8	1.8	---		
绿地率 (%)	20	20	25	20	20	70		
建筑限高 (米)	35	35	24	35	35	---		
备注	随着原地块中间东西向道路取消, 地块范围发生变化以外, 其余控制性指标维持不变							

普洛家园药业地块
调整前后指标

6、HD-09-01-21地块

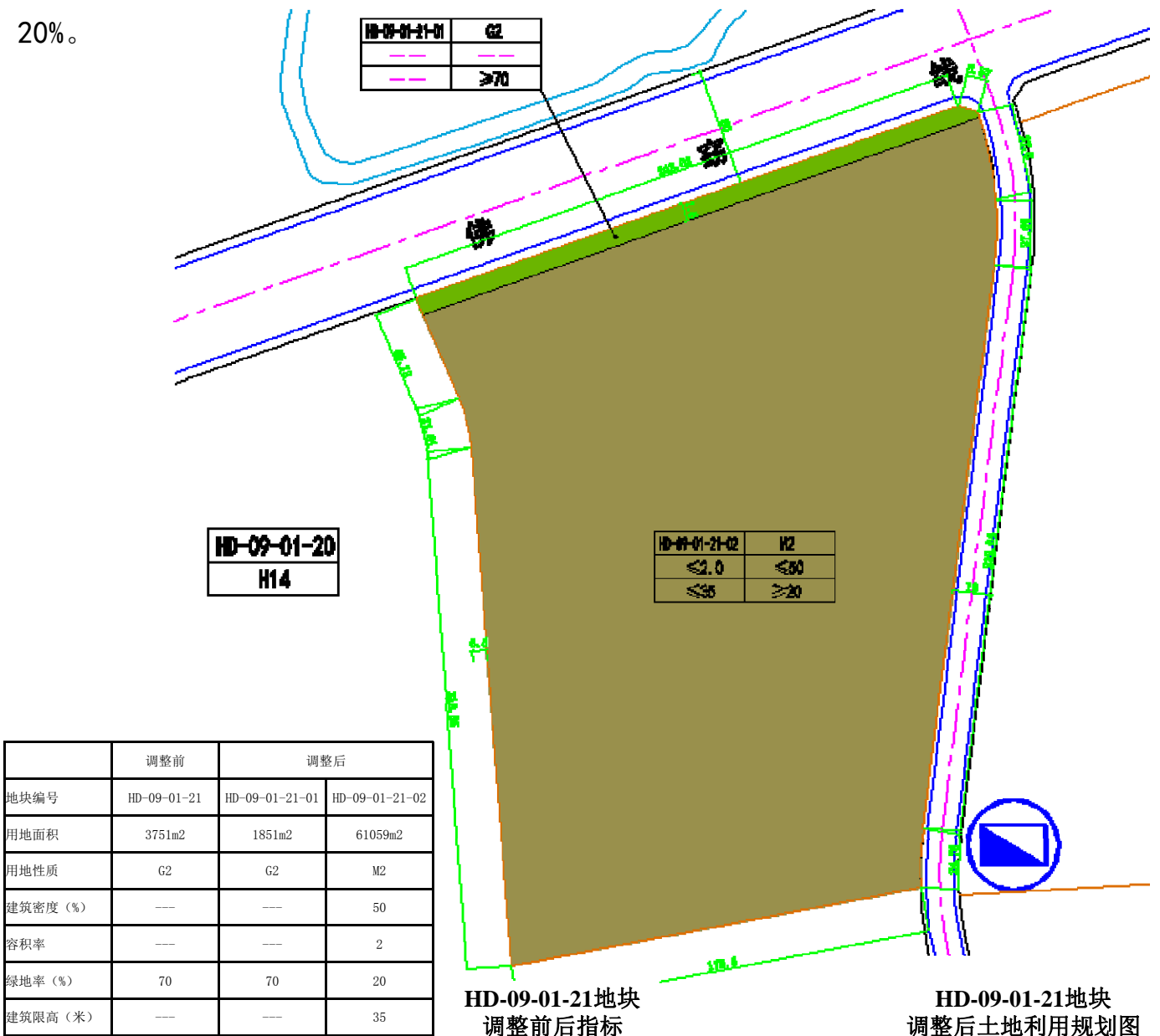
①、现规划概况：用地性质为G2（防护绿地）；用地面积为3751m²，绿地率下限为70%。



HD-09-01-21地块
现状土地利用规划图

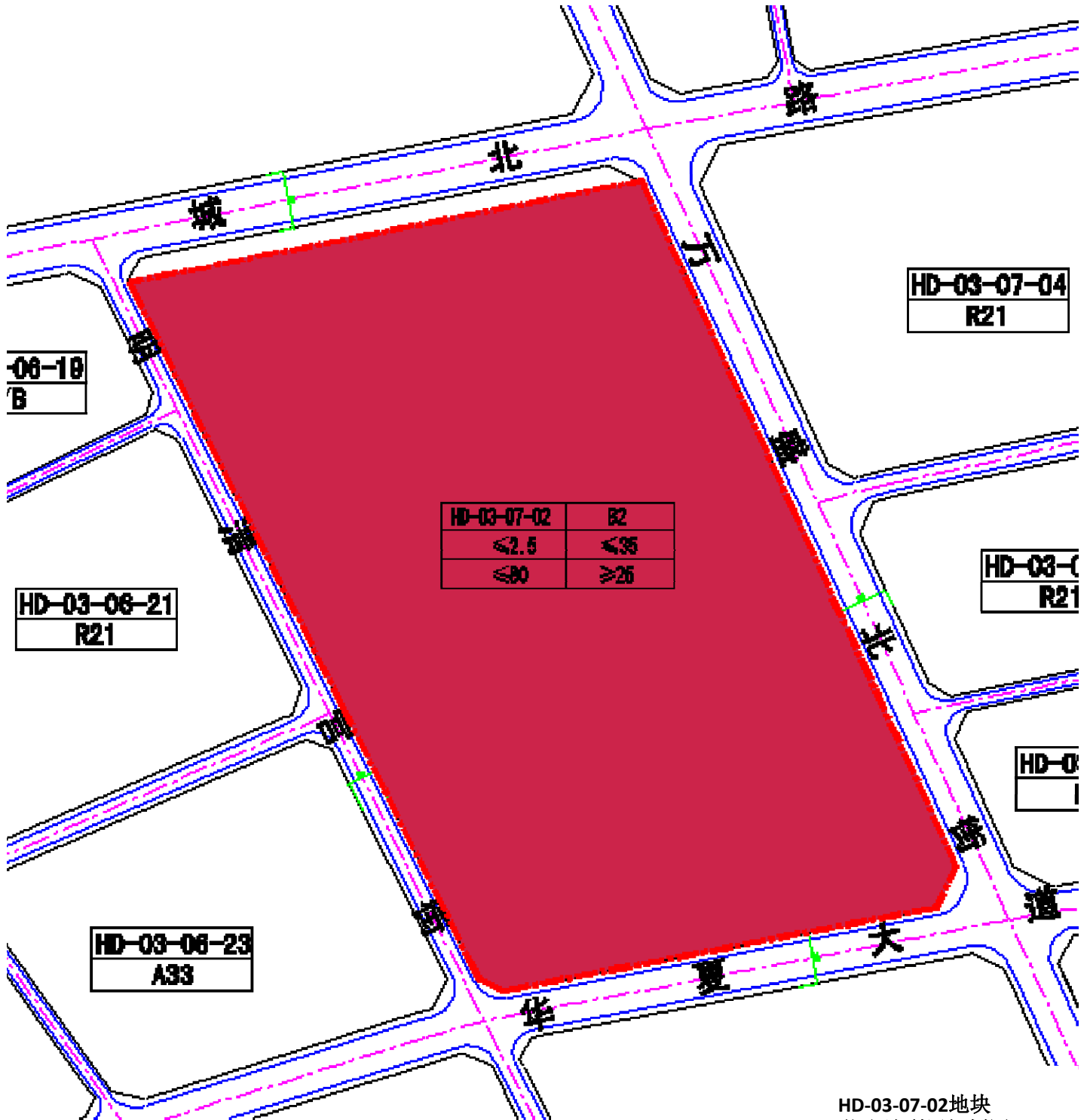
②、调整理由及内容：地块现状为横店砖瓦厂所在地，近几年危旧房改造对砖瓦的需求很大，现有厂房已经不能满足市场日益增长的需求，企业通过“技改”，需要对厂房进行改造升级。地块北侧佛窈线公路等级为国道，依据《公路安全保护条例》第十一条，建筑物后退国道公路用地外缘不少于20米。根据此建筑退界规定，建筑退界范围划为HD-09-01-21-01地块，用地性质为G2（防护绿地）；原砖瓦厂范围划为HD-09-01-21-02地块，用地性质为M2（二类工业用地）。

调整后HD-09-01-21-01地块用地性质为G2（防护绿地），用地面积为1851m²，绿地率下限为70%；HD-09-01-21-02地块用地性质为M2（二类工业用地），用地面积为61059m²，建筑限高为35米，容积率上限为2.0，建筑密度上限为50%，绿地率下限为20%。



7、HD-03-07-02地块

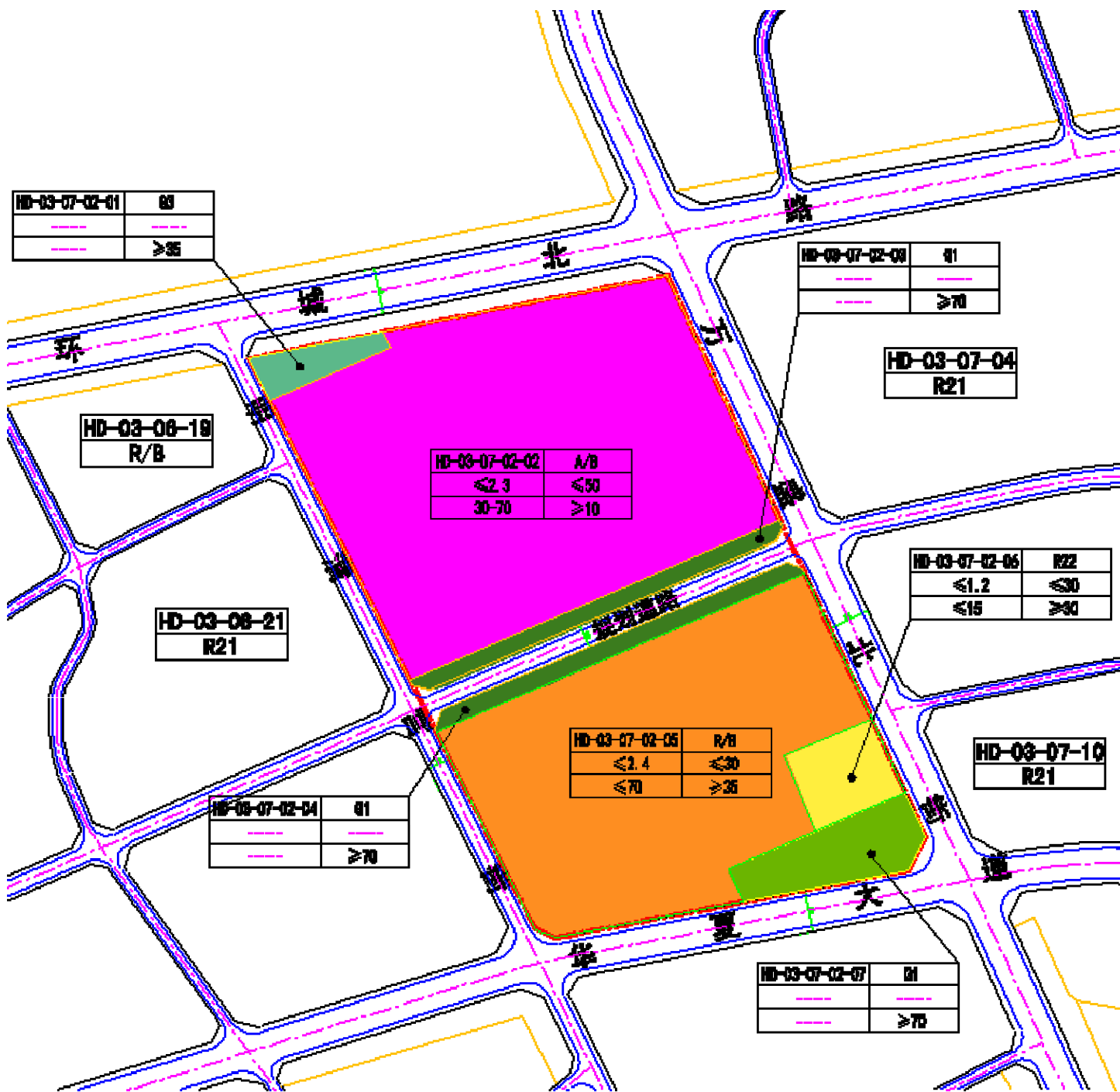
①、现规划概况：用地性质为B2（商务用地）；用地面积为190076m²，建筑限高为80米，容积率上限为2.5，建筑密度上限为35%，绿地率下限为25%。



HD-03-07-02地块
现状土地利用规划图

②、调整理由及内容：地块现状为横店地税分局办公楼及空地。现控规对该地块用地规划为B2商务用地。由于地块西侧1.5公里处横店影视文化产业园周边已存在相当规模的B1/B2（商业/商务）用地，为了避免功能重复，适当降低地块内B类用地比例。同时为了完善地块功能，周边路网，更加清晰地定义城市广场和绿地界线，提升城市品质。在地块整体开发总量不增加及绿地率、容积率等指标不变的原则下，在地块内新增一条规划道路，并将原地块拆分为HD-03-07-02-01~HD-03-07-02-07七个地块。由于地块南侧HD-03-07-02-05地块用地性质为R/B（居住/商业服务业设施用地），依据《东阳市城镇住宅小区配套幼儿园建设管理实施办法（2020年修订）》，小区建筑面积超过7.5万平方米，小区需配建幼儿园。依据小区规模测算小区居住人口约为3847人，不足0.5万人小区需配建幼儿园规模为6个班。考虑到幼儿园对周边地块的服务情况，故将幼儿园规模调整为10个班。

具体调整内容如下：HD-03-07-02-01地块用地性质为G3（广场用地），地块净用地面积3115平方米，绿地率不小于20%。HD-03-07-02-02地块用地性质为A1/B（行政办公/商业服务业设施用地），地块净用地面积90500平方米，地块建筑密度不大于50%，地上容积率不大于2.3，绿地率不小于10%，建筑限高50米。HD-03-07-02-03地块用地性质为G1（公园绿地），地块净用地面积5046平方米，绿地率不小于70%。HD-03-07-02-04地块用地性质为G1（公园绿地），地块净用地面积5021平方米，绿地率不小于70%。HD-03-07-02-05地块用地性质为R/B（居住/商业服务业设施用地），地块净用地面积65989平方米，地块建筑密度不大于30%，地上容积率不大于2.4，绿地率不小于35%，建筑限高70米。HD-03-07-02-06地块用地性质为R22（二类居住用地服务设施用地），地块净用地面积5688平方米，地块建筑密度不大于30%，地上容积率不大于1.2，绿地率不小于30%，建筑限高15米。HD-03-07-07地块用地性质为G1（公园绿地），地块净用地面积7632平方米，绿地率不小于70%；地块内需要配建公厕。



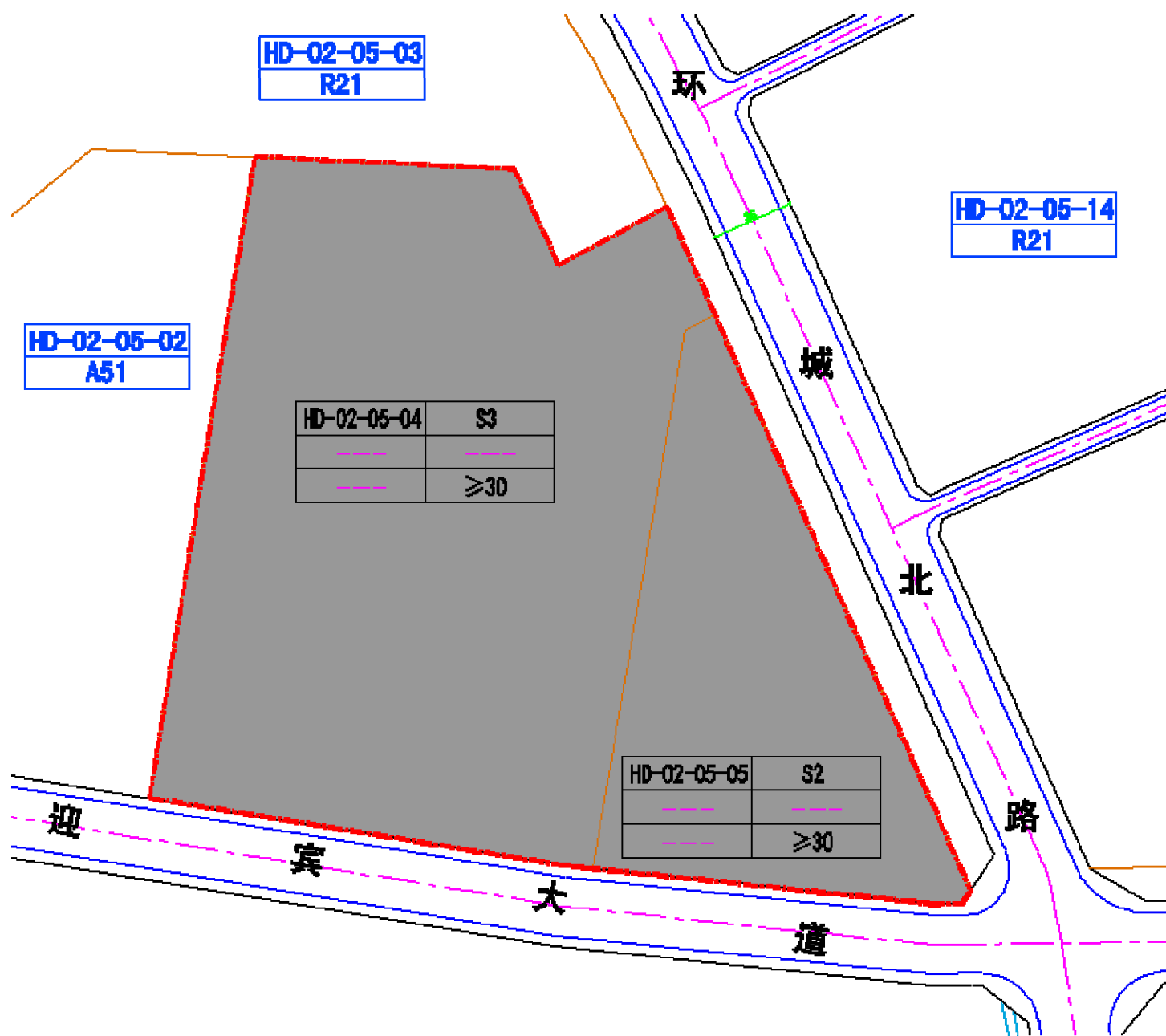
HD-03-07-02地块调整后土地利用规划图

调整前	调整后								规划道路
	HD-03-07-02	HD-03-07-02-01	HD-03-07-02-02	HD-03-07-02-03	HD-03-07-02-04	HD-03-07-02-05	HD-03-07-02-06	HD-03-07-02-07	
地块编号	HD-03-07-02	HD-03-07-02-01	HD-03-07-02-02	HD-03-07-02-03	HD-03-07-02-04	HD-03-07-02-05	HD-03-07-02-06	HD-03-07-02-07	规划道路
用地面积	190076m ²	3115m ²	90500m ²	5046m ²	5021m ²	65989m ²	5688m ²	7632m ²	7085m ²
用地性质	B2	G3	A/B	G1	G1	R/B	R22	G1	控规道路
建筑密度 (%)	35	—	50	—	—	30	30	—	—
容积率	2.5	—	2.3	—	—	2.4	1.2	—	—
绿地率 (%)	25	20	10	70	70	35	30	70	—
建筑限高 (米)	80	—	30-70	—	—	70	15	—	—
备注								需配建公厕	路幅宽度20米

HD-03-07-02地块调整前后指标

8、HD-02-05-04、HD-02-05-05地块

①、现规划概况：HD-02-05-04地块用地性质为S3（交通枢纽用地），用地面积为57545m²，绿地率下限为30%；HD-02-05-05地块用地性质为S2（城市轨道交通用地），用地面积为22648m²，绿地率下限为30%。



HD-02-05-04、HD-02-05-05地块
现状土地利用规划图

②、调整理由及内容：东侧HD-02-05-05地块现状为空地，用地性质为S2（城市轨道交通用地）；西侧HD-02-05-04地块现状为横店客运中心，用地性质为S3（交通枢纽用地）。由于轻轨站点已经建设于杨塘下小区东侧，为了更好地组织交通，把现有的客运站移到轻轨站的东侧，其具体选址在另外规划中确定（变更区位如下图）。两地块西侧为文荣医院，为了建设全国一流医院，提高横店镇医疗服务水平，现有土地不能满足医院发展的需求，故将HD-02-05-04及HD-02-05-05地块整合为HD-02-05-04地块，并将用地性质调整为A51（医院用地）。由于HD-02-05-05地块南侧现状存在一排沿街农民房，从实际情况出发，将该区域划为HD-02-05-05地块，用地性质为R21（二类居住用地）。

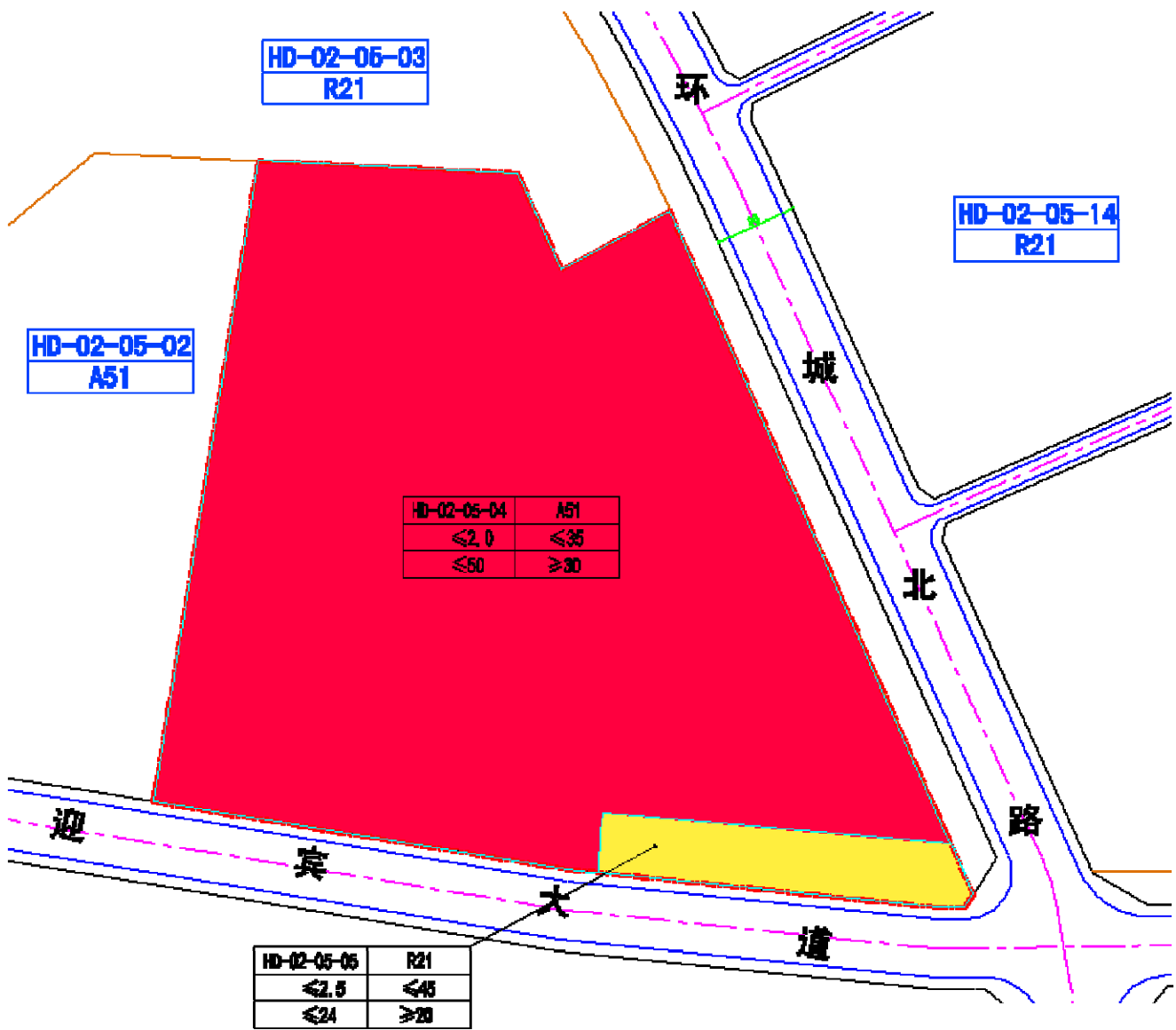
经调整后HD-02-05-04地块用地性质为A51（医院用地），用地面积为75757m²，建筑限高为50米，容积率上限为2.0，建筑密度上限为35%，绿地率下限为30%。HD-02-05-05地块用地性质为R21（二类居住用地），用地面积为4436m²，建筑限高为24米，容积率上限为2.5，建筑密度上限为45%，绿地率下限为20%。



客运站变更区位示意图

地块编号	调整前		调整后	
	HD-02-05-04	HD-02-05-05	HD-02-05-04	HD-02-05-05
用地面积	57545m ²	22648m ²	75757m ²	4436m ²
用地性质	S3	S2	A51	R21
建筑密度(%)	---	---	35	45
容积率	---	---	2	2.5
绿地率(%)	30	30	30	20
建筑限高(米)	---	---	50	24

HD-02-05-04、HD-02-05-05
地块调整前后指标



HD-02-05-04、HD-02-05-05地块调整后土地利用规划图

四、结论

综合以上的规划调整背景和调整理由，本报告鉴于横店镇的 actual 发展需求，认为《东阳市横店镇控制性详细规划》中对0579-DY-HD-01、02、03、06、09单元局部地块的调整是必要的；同时规划调整后优化了地块交通，完善了地块功能，统筹了城市景观且未对周边地块产生不良影响，故认为《东阳市横店镇控制性详细规划》中对0579-DY-HD-01、02、03、06、09单元局部地块的调整是可行的。