

《广汉市小汉镇总体规划（2013-2030年）》及 《广汉市小汉镇控制性规划》局部调整论证报告

四川锦都规划设计有限公司

2018.08

城乡规划编制 资质证书

(副本)

发证机关

发证日期

2014年12月30日

(有效期限: 自2014年12月30日至2019年12月30日)



证书编号 [川]城规编(142056)号 证书等级 乙级

单位名称 四川锦都规划设计有限公司

法定代表人 张世国

详细地址 成都市金牛区

电话 传真

承担业务范围

- (一) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制;
- (二) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制;
- (三) 详细规划的编制;
- (四) 乡、村庄规划的编制;
- (五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

变更事项

同意变更企业法定代表人为



汇报框架

- 第一部分 背景及规划实施评估**
- 第二部分 规划局部调整的必要性**
- 第三部分 总规局部调整方案**
- 第四部分 控规局部调整方案**
- 第五部分 规划局部调整的可行性**
- 第六部分 论证结论与建议**

第一部分 背景及规划实施评估

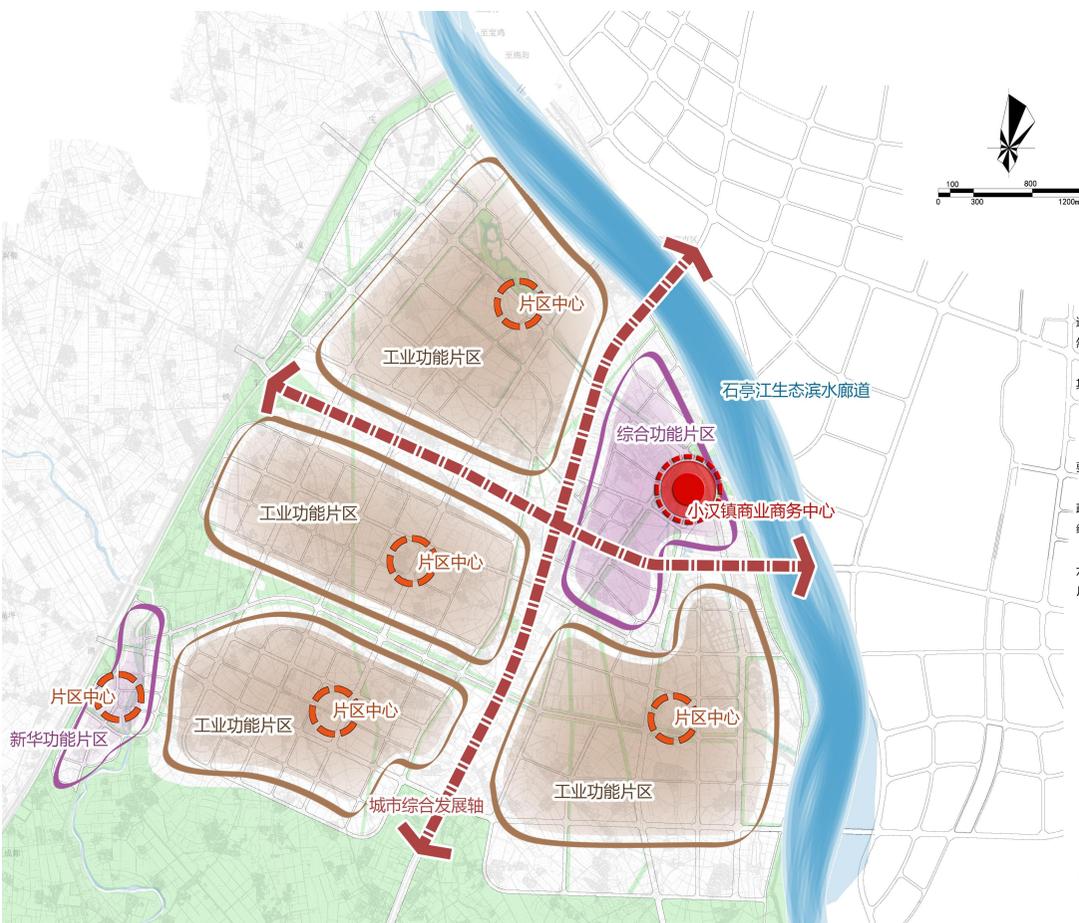
一 背景

- **2013年10月**，广汉市政府批复《广汉市小汉镇总体规划（2013-2030）》。
- **2015年3月**，广汉市政府批复《广汉市小汉镇控制性详细规划》。
- **2018年**，**德阳总体规划**修编完成，对成德绵一体化发展和全市经济产业提出新布局和新要求，提出**南进**发展方向，加快培育高质高端金融中心、研发中心，建设**城南中央商务区**；
- **2015版**广汉总规提出将小汉打造为**省级经济开发区**。广汉市本级以小汉工业园区为基础，建设市级工业集中发展区，并申报省级开发区。
- 审视“13版小汉总规”，其与上级政府的要求基本相符，规划实施五年来，小汉镇稳步发展，但距离“小汉建设为具有示范意义的德阳城乡统筹、两化互动和四化联动**示范区**；逐步培育成为环境优美、经济繁荣、第二产业发达、设施齐全的**特色城镇**”，仍有差距。
- 为进一步支撑德阳打造世界级重大装备制造基地，推动广汉打造产业基地，同时**完善绿地水系、优化产业配置、保证规划有效指导城镇建设**，对**小汉镇总体规划进行局部调整，并同时调整控制性详细规划**。

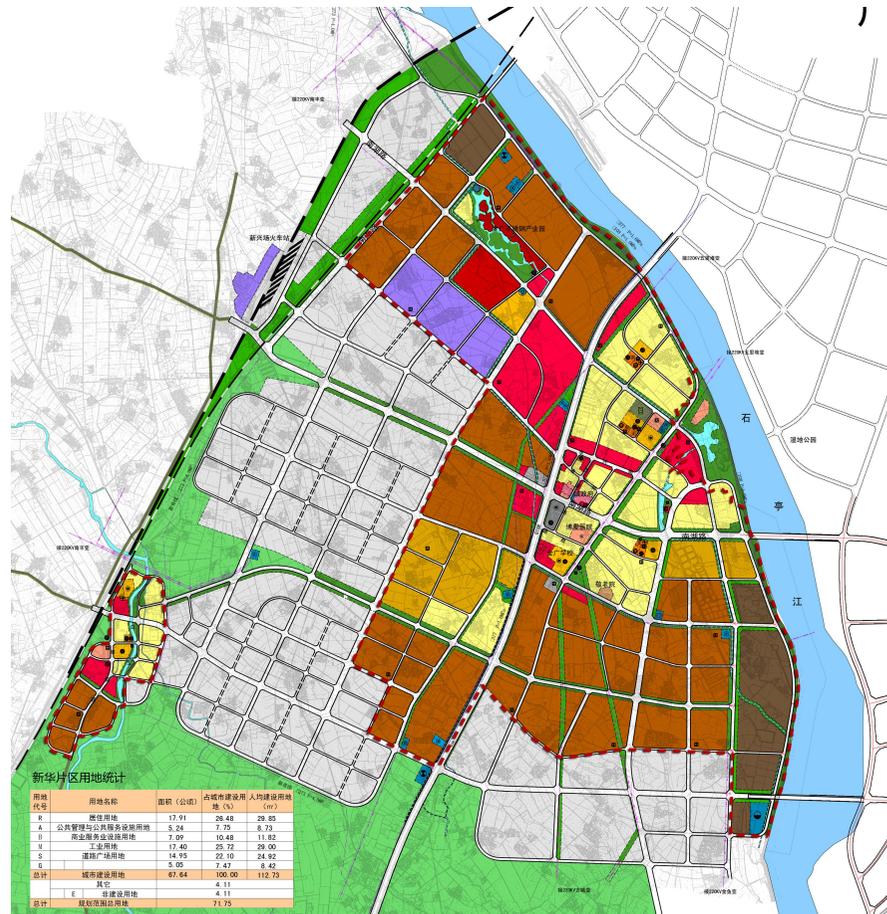
二

“13版小汉总规” 相关规划要点

- **规划目标：**探索具有示范意义的两化互动和四化联动示范区
- **城市规模：**2030年城镇聚集人口为13.6万人，其中常住人口6.47万人，通勤人口7.13万人，城镇建设用地13.15平方公里。
- **空间布局结构：**“一廊两轴、一心六片多点”



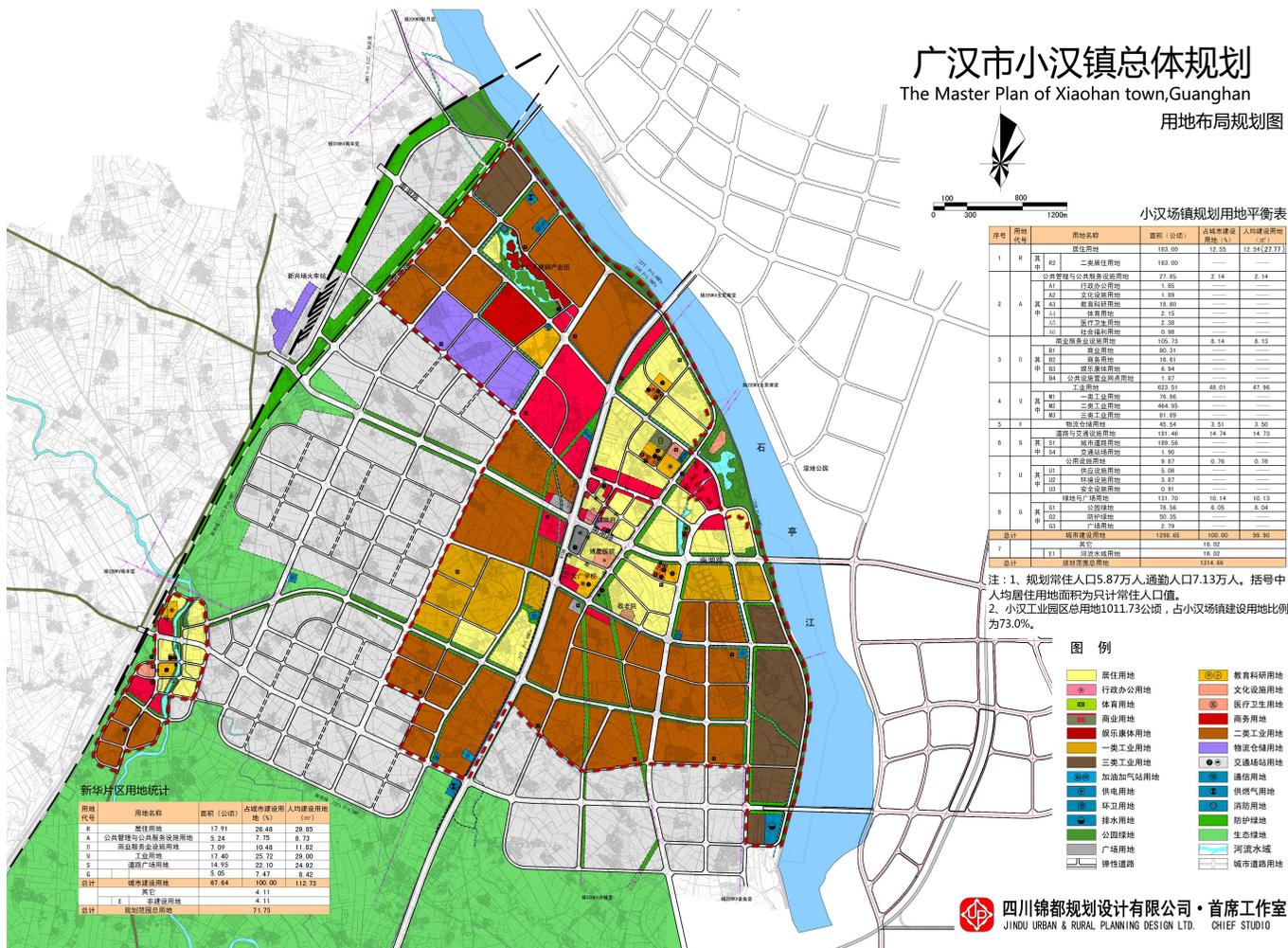
“13版小汉总规” 规划结构图



“13版小汉总规” 用地布局规划图

“13版小汉总规” 实施评估

- 评估范围：小汉镇镇区，总面积为13.15km²。
- 评估重点：广汉**绿地、水系、道路、用地布局**实施评估。



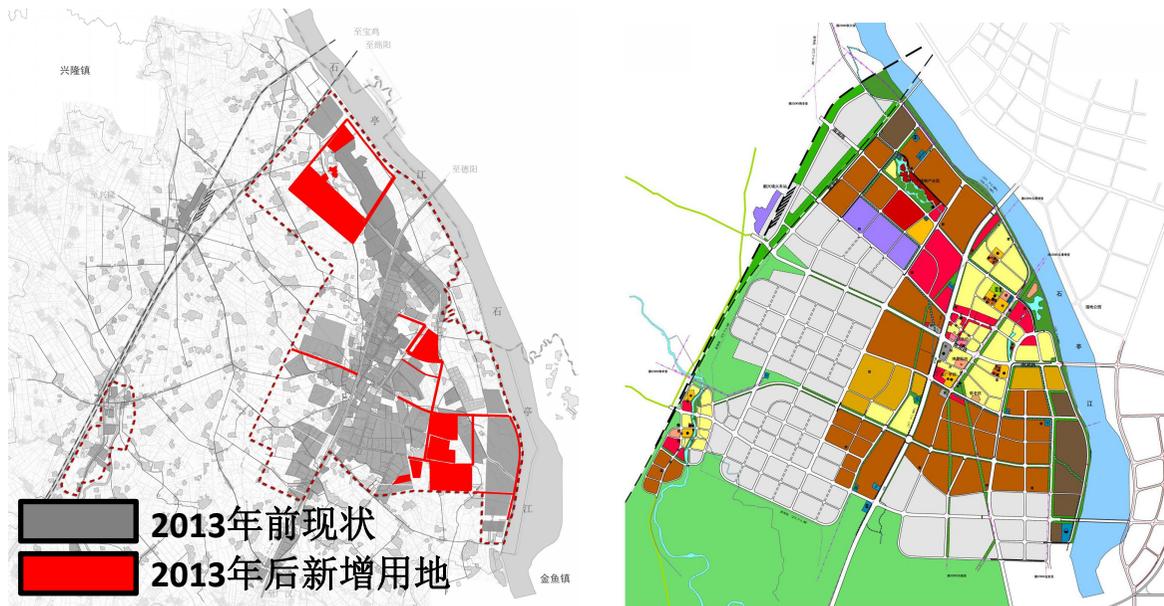
三

“13版小汉总规” 实施评估

■ 建设用地实施评估

- “13版小汉总规” 与近几年建设用地变化情况对比：规划基本符合城市发展实际。
- 从新增建设用地发布看，用地增长主要集中在北部工业功能片区及东南部工业功能片区，用地性质多为工业用地。
- 片区快速发展，在规划实施过程中，产业导入与长远规划的矛盾明显。

2013年—2018年城市用地变化与“13版总规”对比图



分区	2013年建设用地	规划2030年建设用地	2018年建设用地	2013年—2018年建设增减幅	2018—2030年剩余建设用地
北部工业功能片区	98.9	400.2	165.96	67.06	234.24
东南部工业功能片区	173.47	376.13	248.94	75.47	127.19
西南部工业功能片区	39.82	89.87	39.82	0	50.05
西部工业功能片区	95.52	151.7	97.86	2.34	53.84
综合功能片区	130.50	280.75	150.30	19.80	130.45
合计	513.99	1298.65	702.88	164.67	595.77

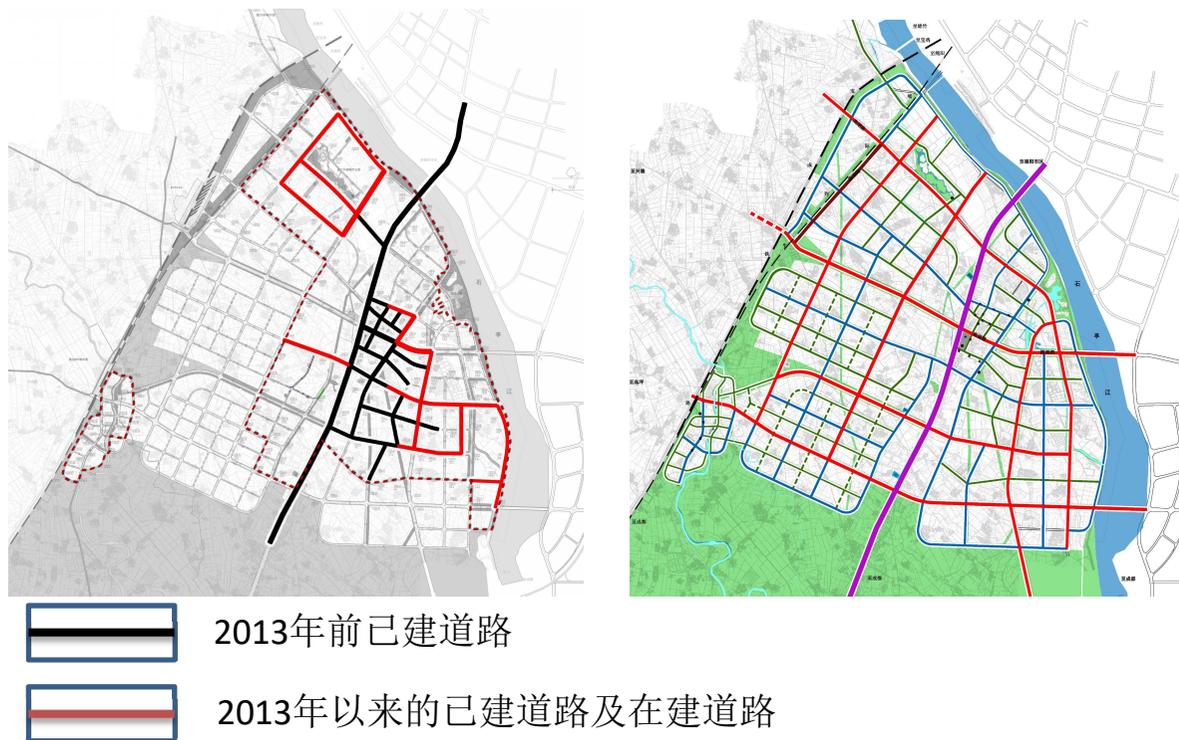
三

“13版小汉总规” 实施评估

■ 道路市政实施评估

- 2013年与2018年建设对比：在北部工业功能片区和东南部**工业功能片区**引入优质中大型企业，与之配套的市政道路设施也相应建设。
- “13版小汉总规” 与近几年建设用地变化情况对比：道路建设基本与规划相符，但随着社会经济发展，市场化的招商引资项目与**工业功能片区路网**规划逐渐产生**矛盾**。
- 在工业功能片区，30米宽的道路基于货运通行和建设养护要求，多采用“**一块板**”形式，这与原规划“**两块板**”形式不符。建议依据实施情况和规范要求适当调整。

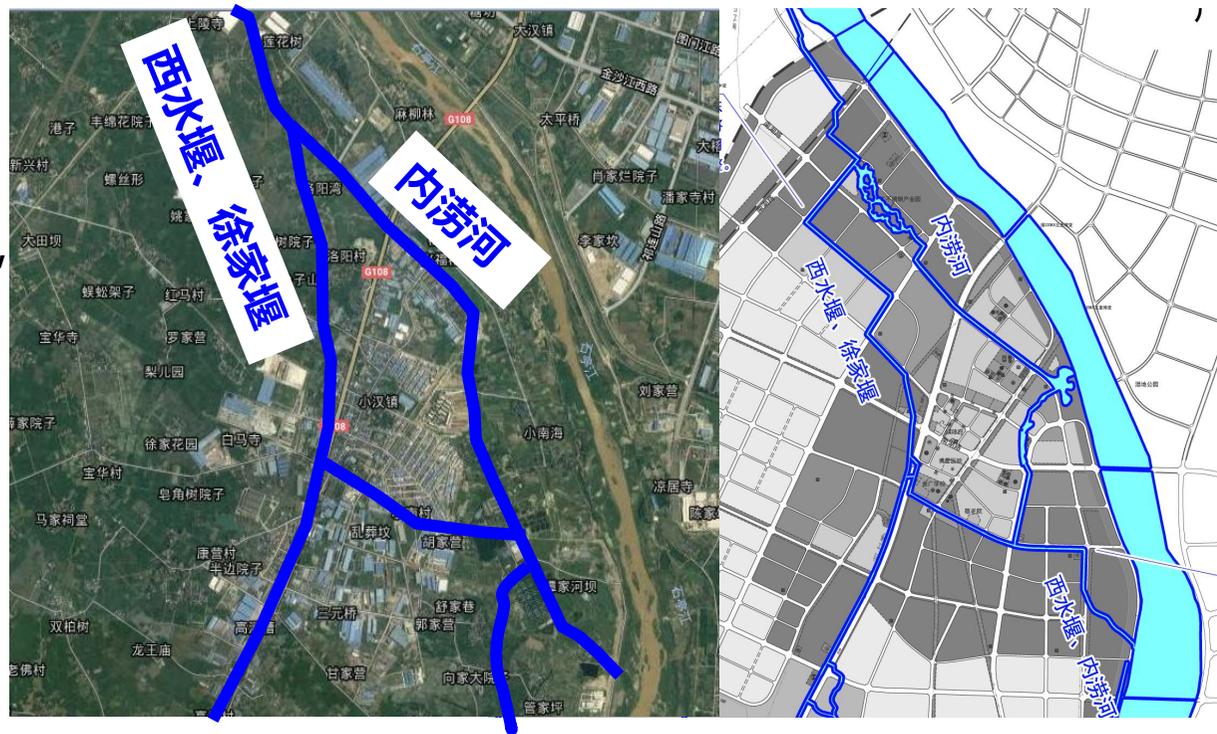
2013年—2018年城市道路变化与“13版总规道路交通规划”对比图



三 “13版小汉总规” 实施评估

■ 水系实施评估

- 镇区水系主要由**西水堰、徐家堰、内涝河**构成。
- 西水堰负责小汉镇南面金鱼镇的农田灌溉，必须保留西水堰向南延伸的走向，而且大件路至于石亭江汇水面积较大，雨水管道排水较困难，导致“7.11”洪灾期间，大件路西侧地块内涝严重。
- “13版小汉总规”中西水堰与内涝河共用通道，在规划区内汇入石亭江，规划布局方式**难以满足实际需要**。



内涝河



西水堰、徐家堰



西水堰



西水堰

结论：**应对小汉镇总体规划相关规划内容进行局部调整。**

第二部分 规划局部调整的必要性

一 理清镇区水系，保证场镇安全的需要

- “7.11”特大洪灾导致部分城镇出现**内涝**，因此**水系完整**，排涝及时，才能确保**城镇安全**，经济繁荣发展。
- 本规划区内水系发达，基于对现状分析和规划预测，上一版总规对现状调查研究不足。规划水系在镇区内蜿蜒穿行，最终合并后汇入石亭江。将导致管道及排洪沟**排水压力增大**，同时**难以保证下游灌溉**。



- 为**保障**下游金鱼镇等区域农田**灌溉**，并**减小管道**排雨水的**压力**。不宜将西水堰与内涝河规划合并，建议**西水堰单独向南排水**，增加灌溉排水通道。

二 优化绿地系统，提升规划品质的需要

- 严格贯彻落实《德阳市市域城镇体系规划及德阳市城市总体规划（2016-2030年）》提出的提升石亭江两岸品质与功能，依托江河建设绿化游憩带，石亭江在岸线之外控制带宽度单侧不应小于120米等要求。
- 通过优化本规划区绿地系统规划，落实上位规划要求，提升城镇环境品质，实现建设环境优美特色城镇的目标。



三 优化道路及市政设施，完善基础设施的需要

- 规划区东侧石亭江沿岸因**落实德阳市总体规划**相关规划要求，临石亭江增加了**120米滨河绿带**，使临河地块变窄。
- 2013-2018年基础设施建设过程中，大量**已实施市政管网与规划市政管网不符**，严重制约了规划对下一步市政管网建设的指导作用。
- 原规划**工业功能片区局部路网密度较大**，不适宜城市建设和经济发展，在不影响工业地块**通达性**前提下，应局部调整主次干道，合理布局道路网络，符合**经营城市**理念。
- 结合水系及220KV电力线，将供电设施用地向工业区调整，减少对居住片区的影响。

四 引进优质项目，完成产业升级的需要

- 规划区内的**广汉工业集中发展区**，发展势头良好，对优质企业吸引力不断增强，目前正在积极**申报省级经济开发区**。
- 落实**广汉市工业集中区发展规划**要求，拟规划建设**示范型电子商务运营结算创新生态城**，强化小汉镇**产业结构**，推动**数字经济产业发展**。



- 依据发展规划对产业布局的调整，**完善产业配套用地并优化道路系统**。保证规划在法律效力期限内仍能有效指导小汉镇的规划建设，对13版小汉总规及15版小汉控规，**部分规划内容进行局部调整是十分必要的**。



第三部分 总规局部调整方案

一 规划调整原则

□ 依法调整，维护规划的严肃性

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省城乡规划条例》，按照法定程序对“13版小汉总规”进行局部调整，维护规划的严肃性。

□ 局部优化，保证规划的延续性

整体延续“13版小汉总规”的框架及主要内容，在不改变城市性质、人口规模、建设用地规模等强制性内容的前提下，仅对镇区部分规划内容进行科学合理的优化调整，保证规划的延续性。

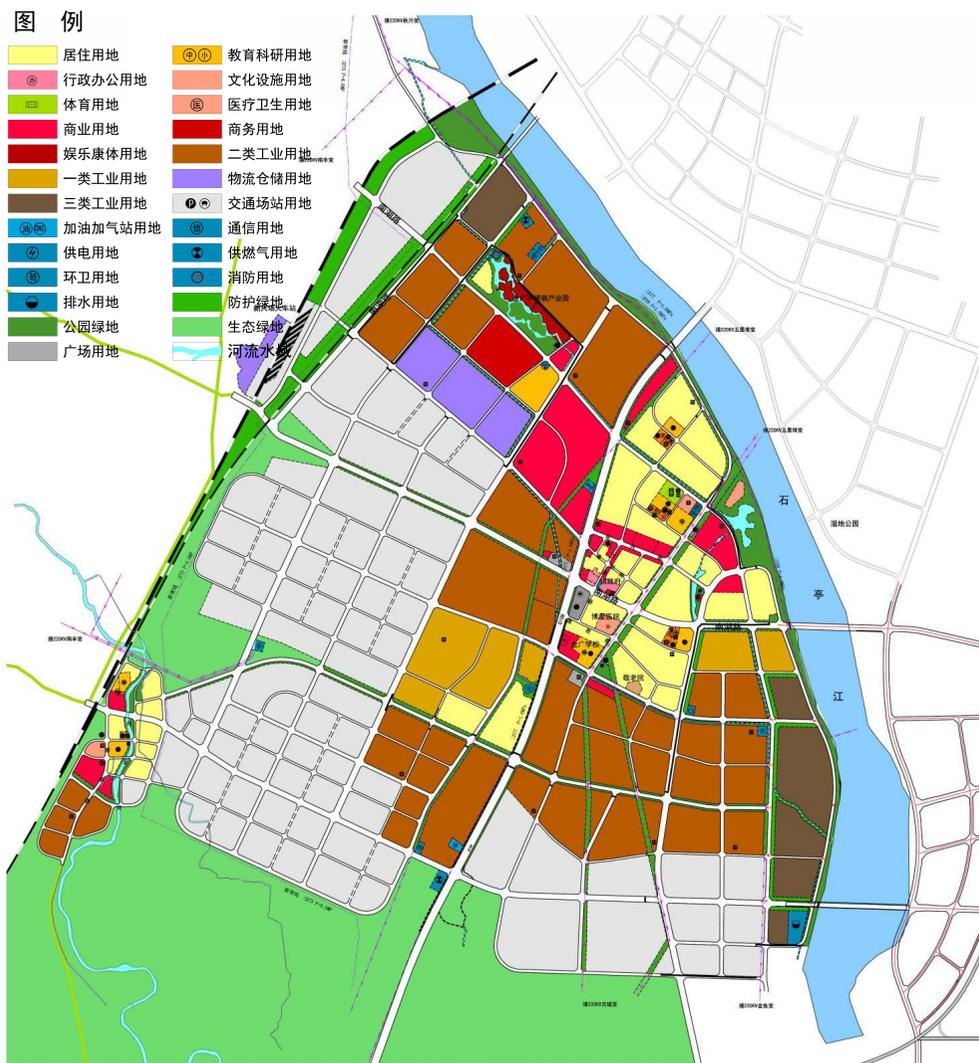
□ 立足实际，注重规划的可操作性

立足于城镇建设发展的实际情况，在规划区内最合理区域调整建设用地，并协调好与其他专项规划之间的矛盾，将规划方案落到实处。

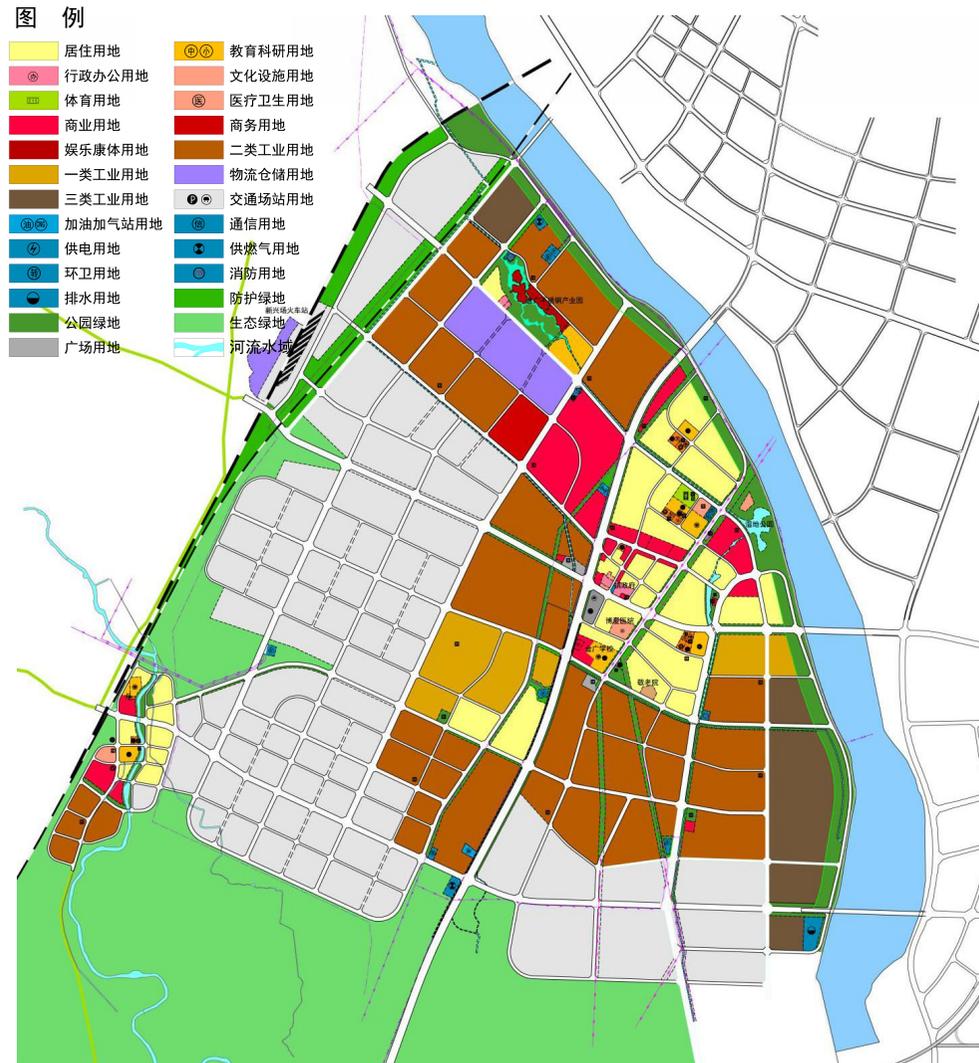
二 总规调整主要内容

(一) 用地布局调整概况

“13版小汉总规” 用地布局规划图



调整后 用地布局规划图

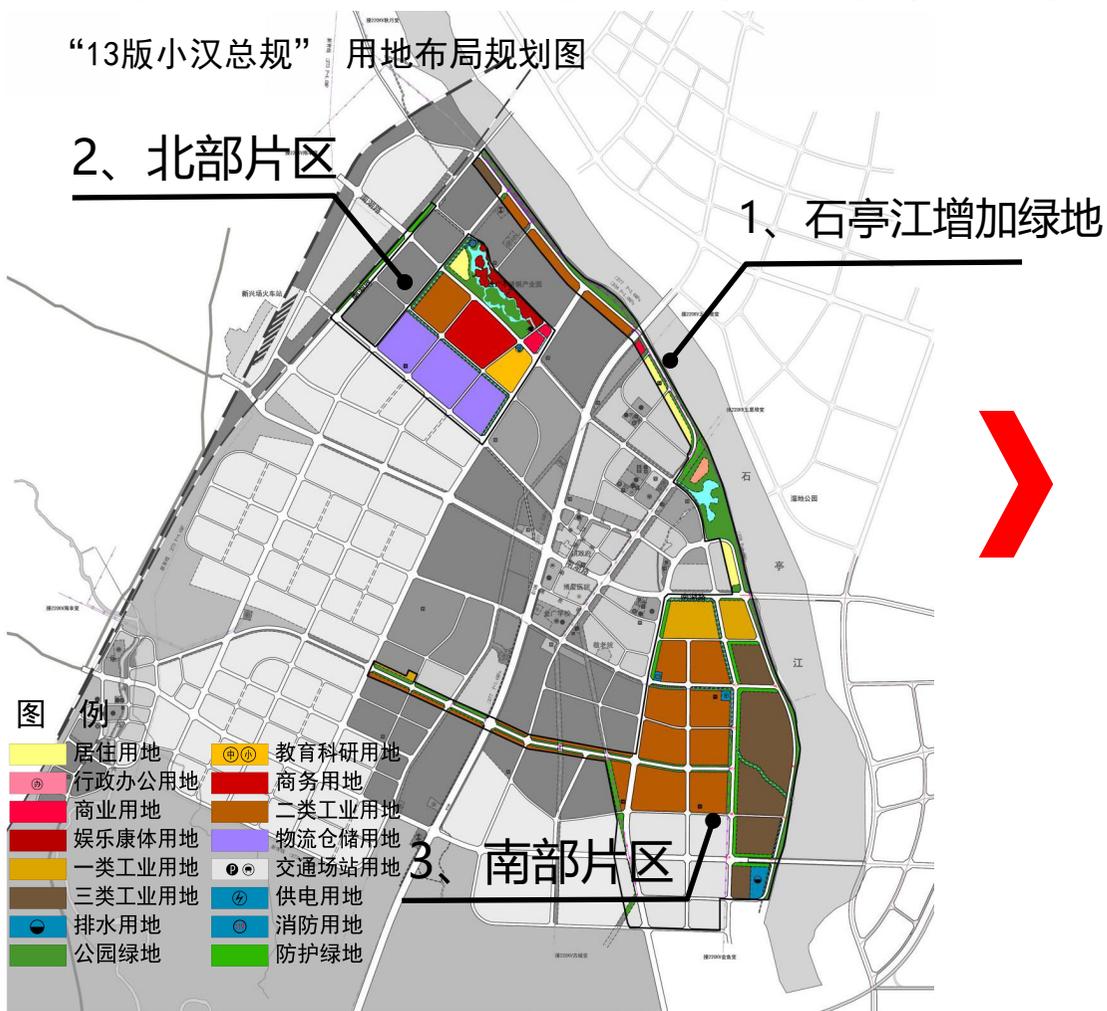


二 总规调整主要内容

(一) 用地布局调整概况

- 本次调整涉及：1、沿石亭江增加绿地。2、北部片区，围绕电子商务服务产业区进行用地布局调整。3、南部片区，围绕新增滨江绿化带及土地利用情况，对道路及市政绿地进行规划维护调整。

“13版小汉总规” 用地布局规划图



调整后 用地布局规划图

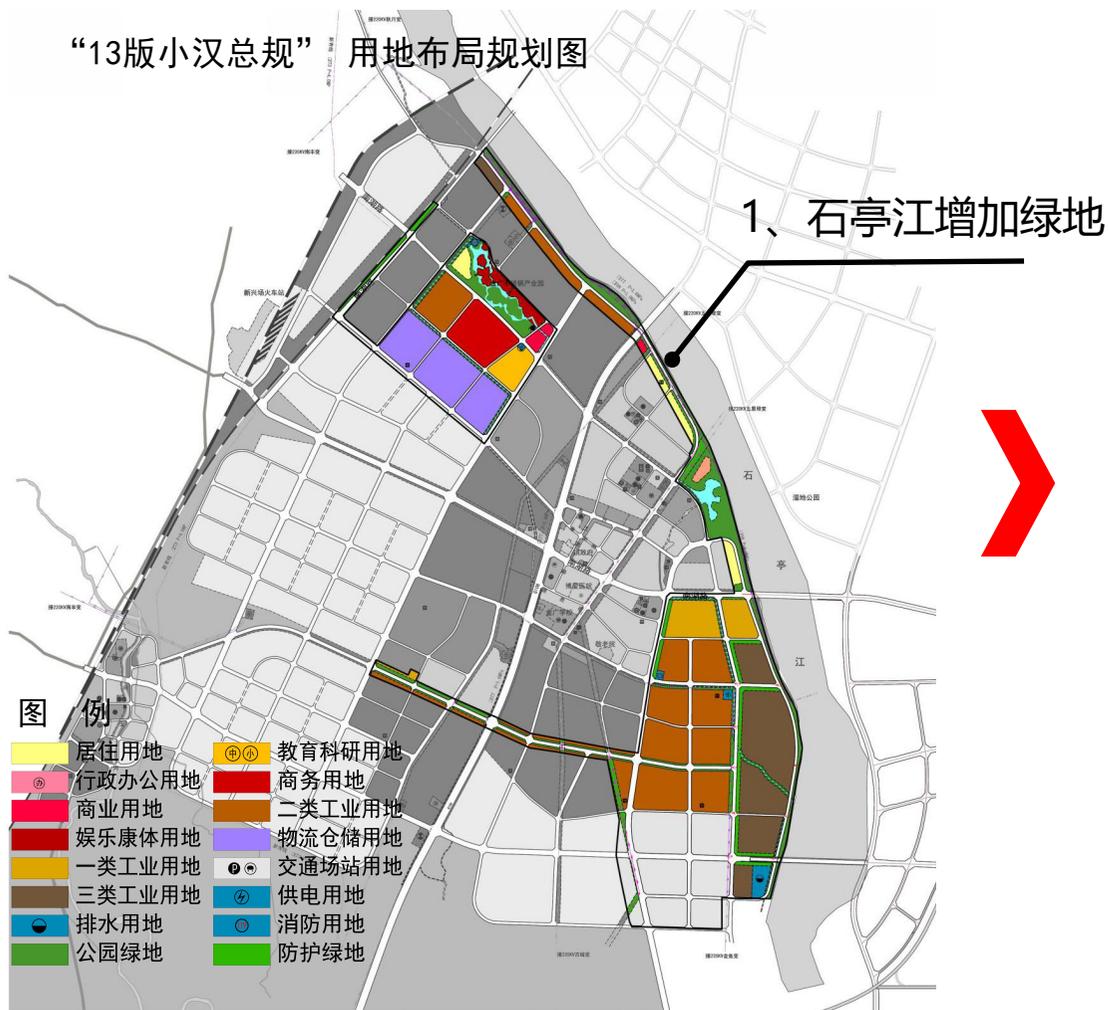


二 总规调整主要内容

(二) 用地布局规划

- 1、沿石亭江增加绿地:严格贯彻落实德阳市总体规划要求,在石亭江岸线之外增加 120 米绿地。

“13版小汉总规” 用地布局规划图



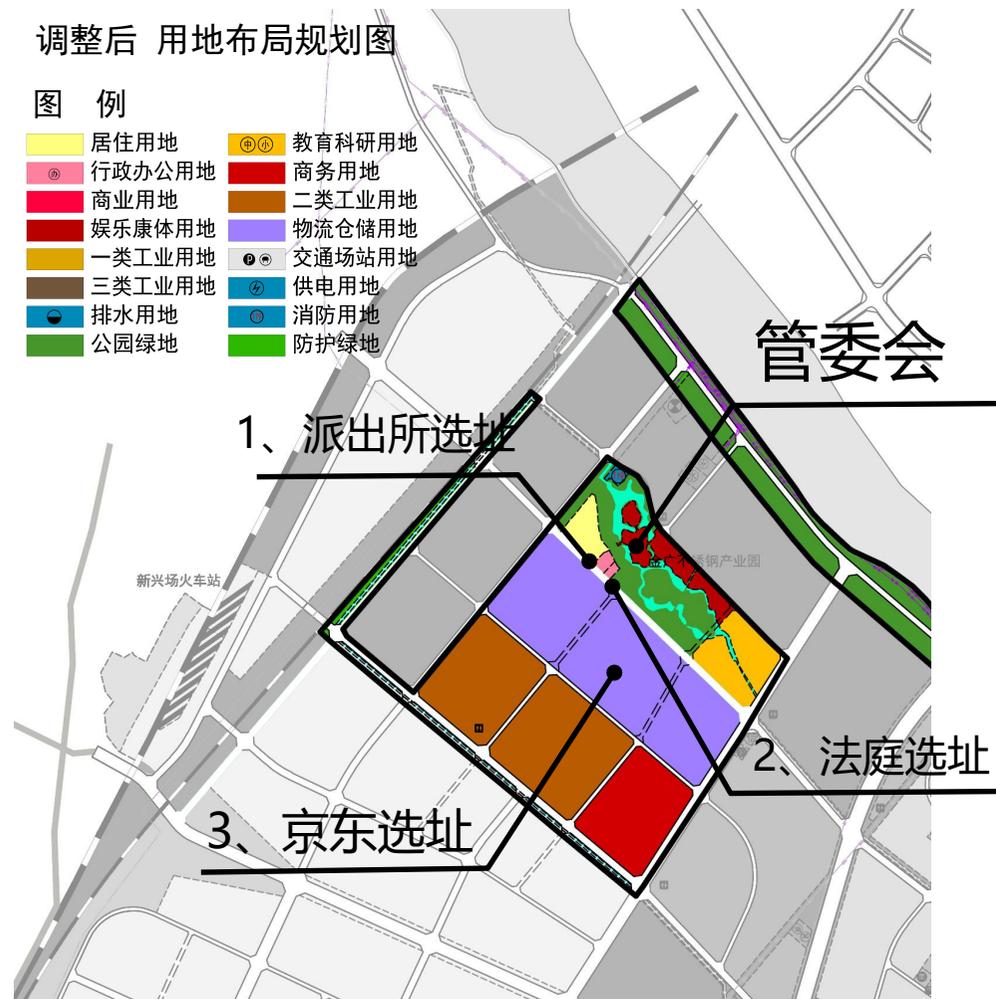
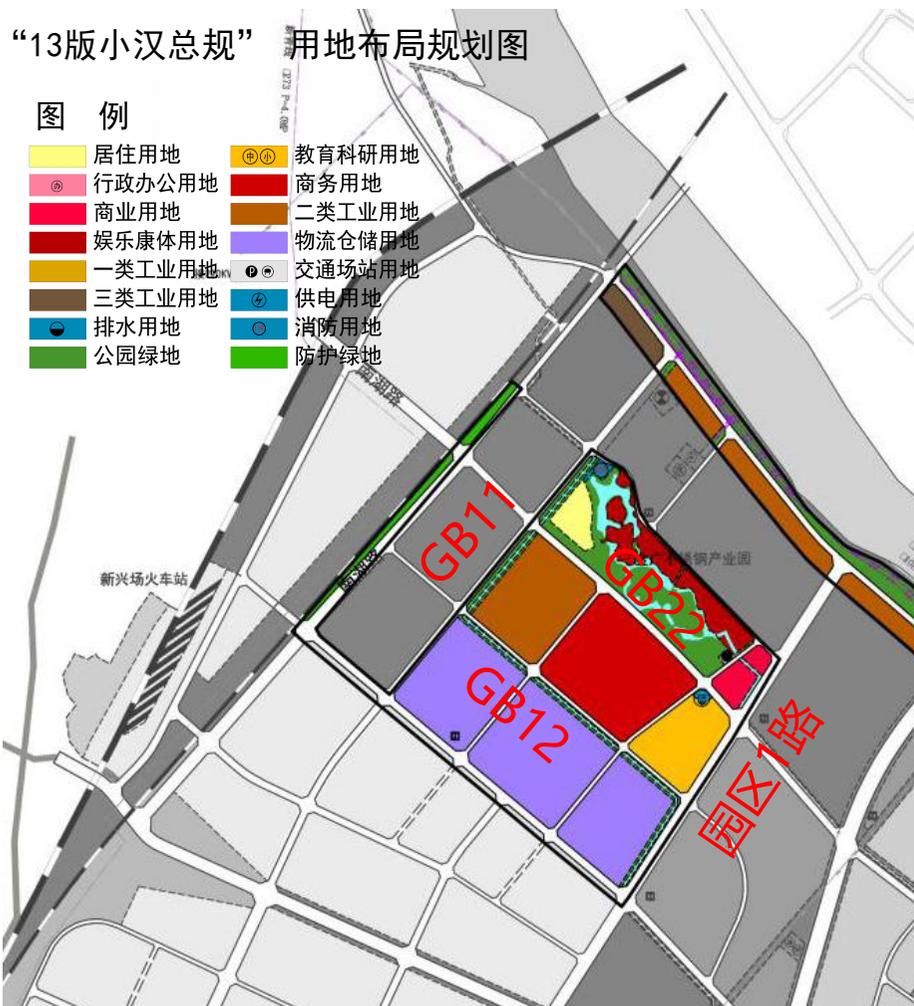
调整后 用地布局规划图



二 总规调整主要内容

(二) 用地布局规划

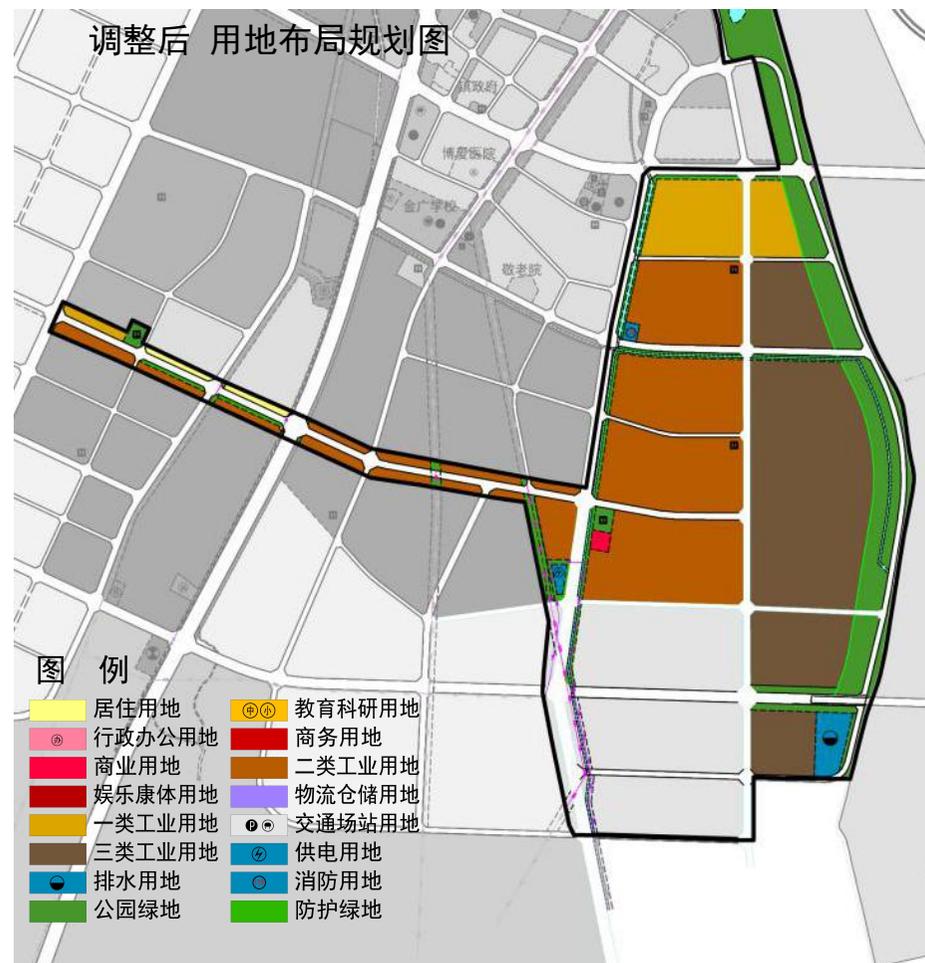
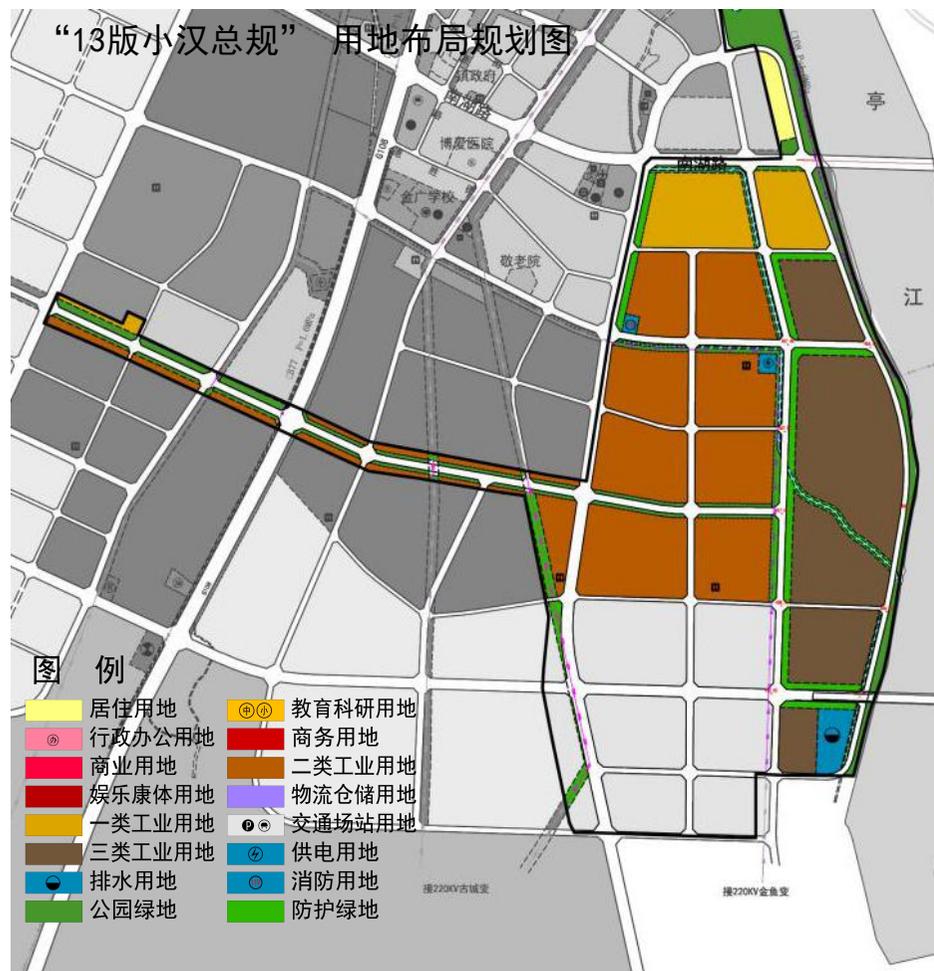
- 2、北部片区，围绕电子商务服务产业，将仓储用地调整至四周市政道路均已完善的地块，同时调整教育科研用地位置，并新增行政办公用地。



二 总规调整主要内容

(二) 用地布局规划

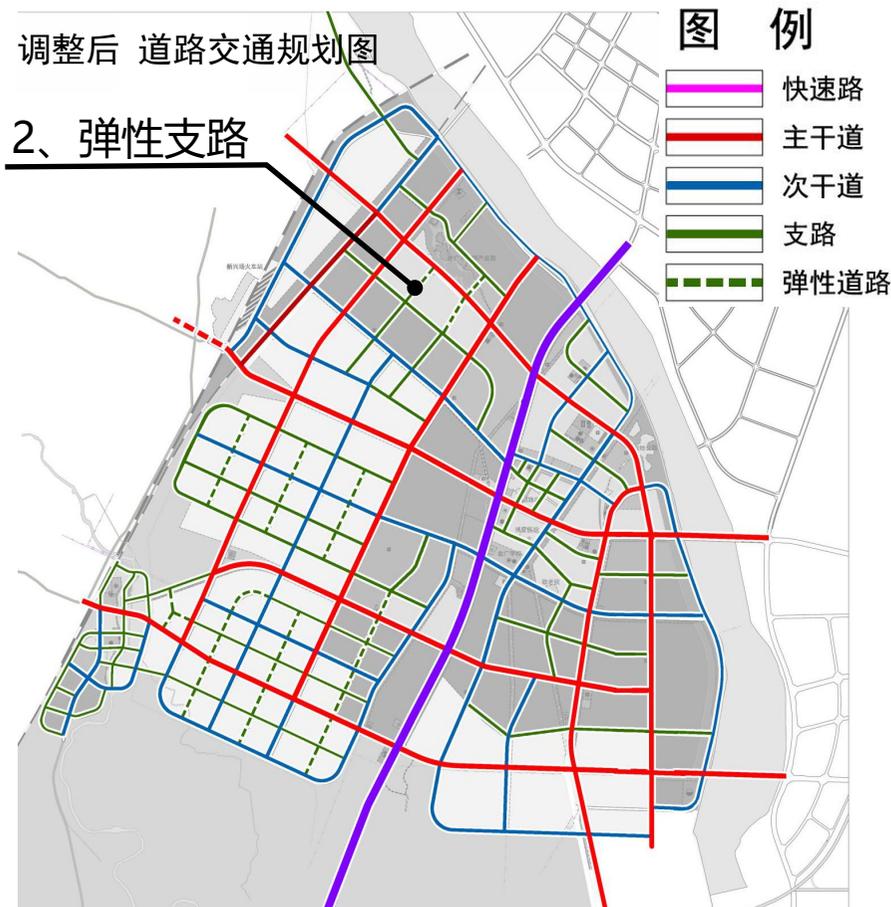
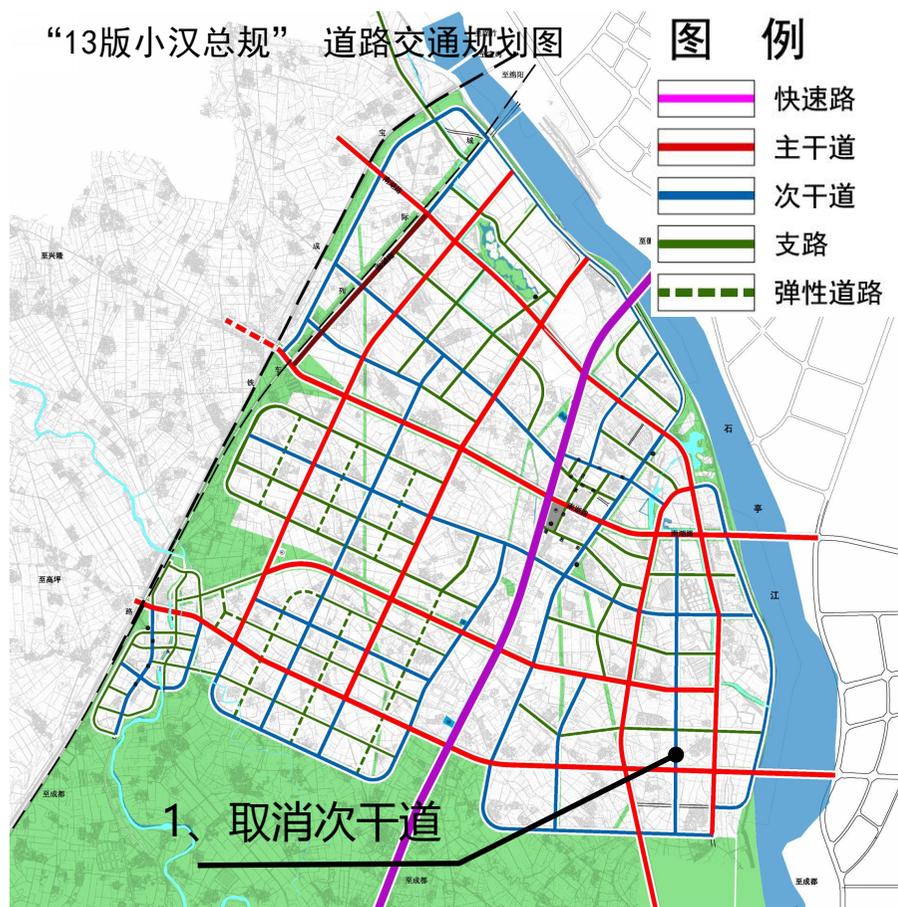
- 3、南部片区，沿线石亭江增加绿化带后，该片区路网密度较大，本次调整取消次干道一条，将该区域由三个街区调整为两个街区；结合水系规划、变电站布局对用地布局做相应调整；减少功能不明确的防护绿地，结合工业邻里中心，增设块状公园绿地。



二 总规调整主要内容

(三) 道路交通规划

- 保留“三横三纵一环”城市路网骨架。保留“13版小汉总规”确定的城市主干道，取消一条次干道，将电子商务产业区部分支路调整为弹性道路。按规划合理性原则优化工业组团的道路。



二 总规调整主要内容

(三) 绿地系统规划

- 保留“**一廊六楔串四轴**”的绿地系统结构。与德阳规划对接，将南面的道路绿轴调整至晋江路；结合工业邻里中心增设两处块状绿地；规划石亭江沿岸打造一个宽120米的**带状游憩公园**；调整后**绿地增加 19.77 公顷**。

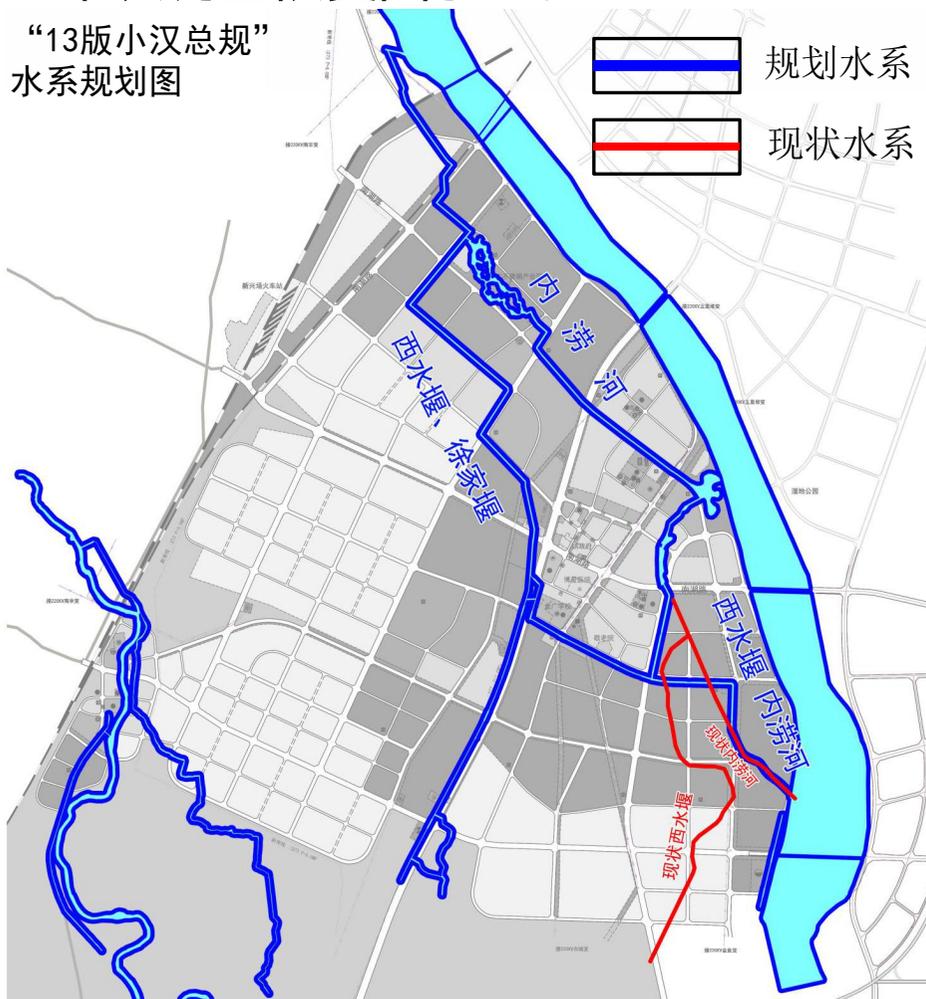


二 总规调整主要内容

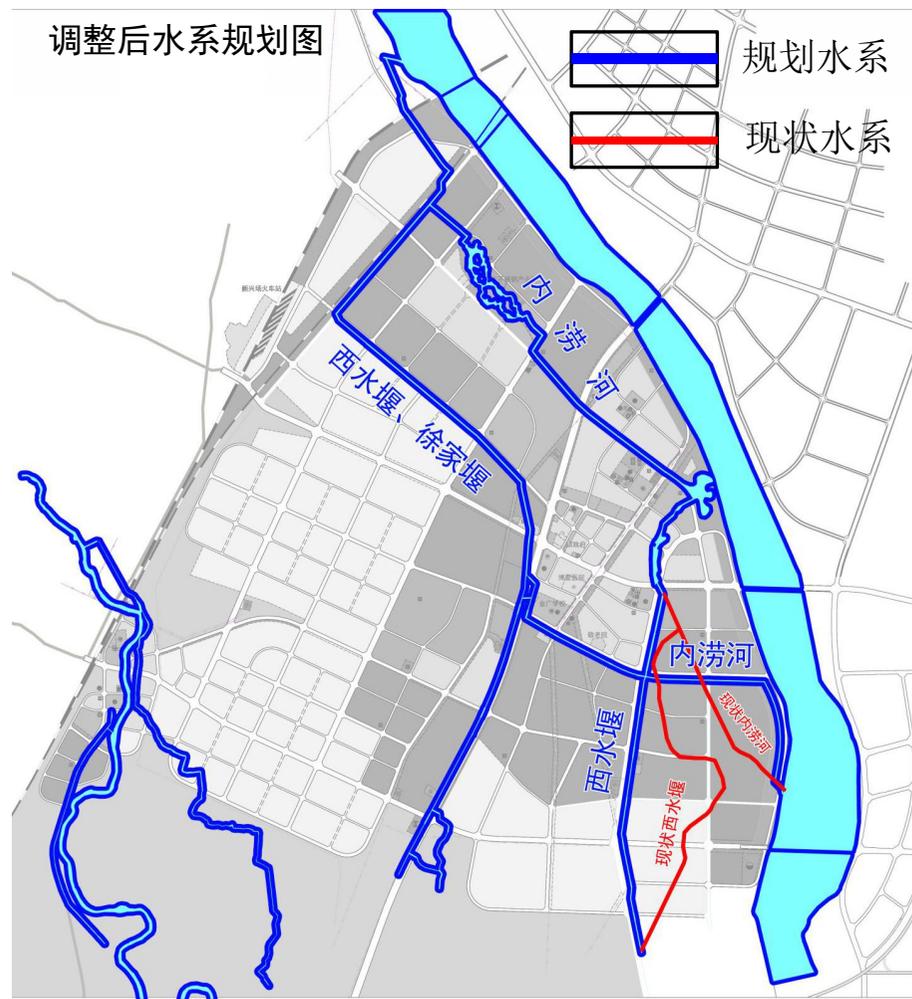
(四) 水系规划

- 1、北部，原规划西水堰、徐家堰改道位于电子商务产业区内，本次调整至规划区边缘。
- 2、南部，原规划西水堰、内涝河公用通道排入石亭江，忽视了西水堰的灌溉功能。本次调整恢复西水堰。

“13版小汉总规”
水系规划图



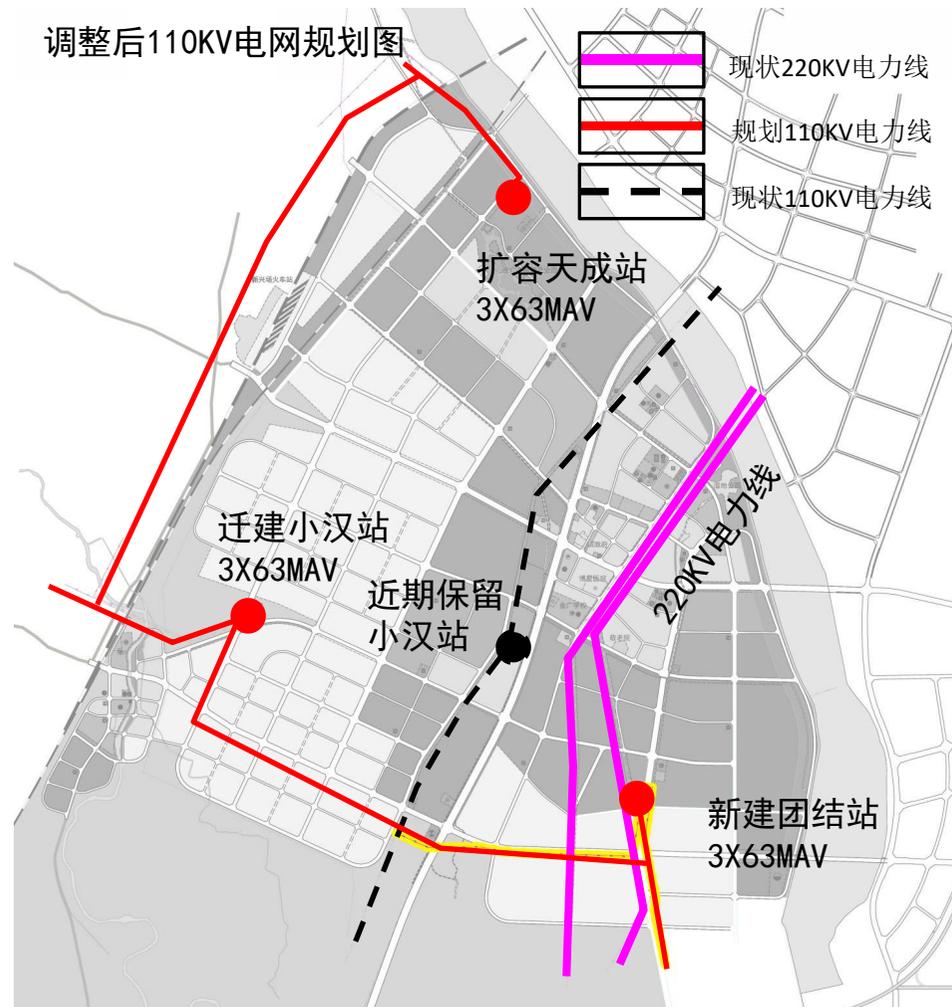
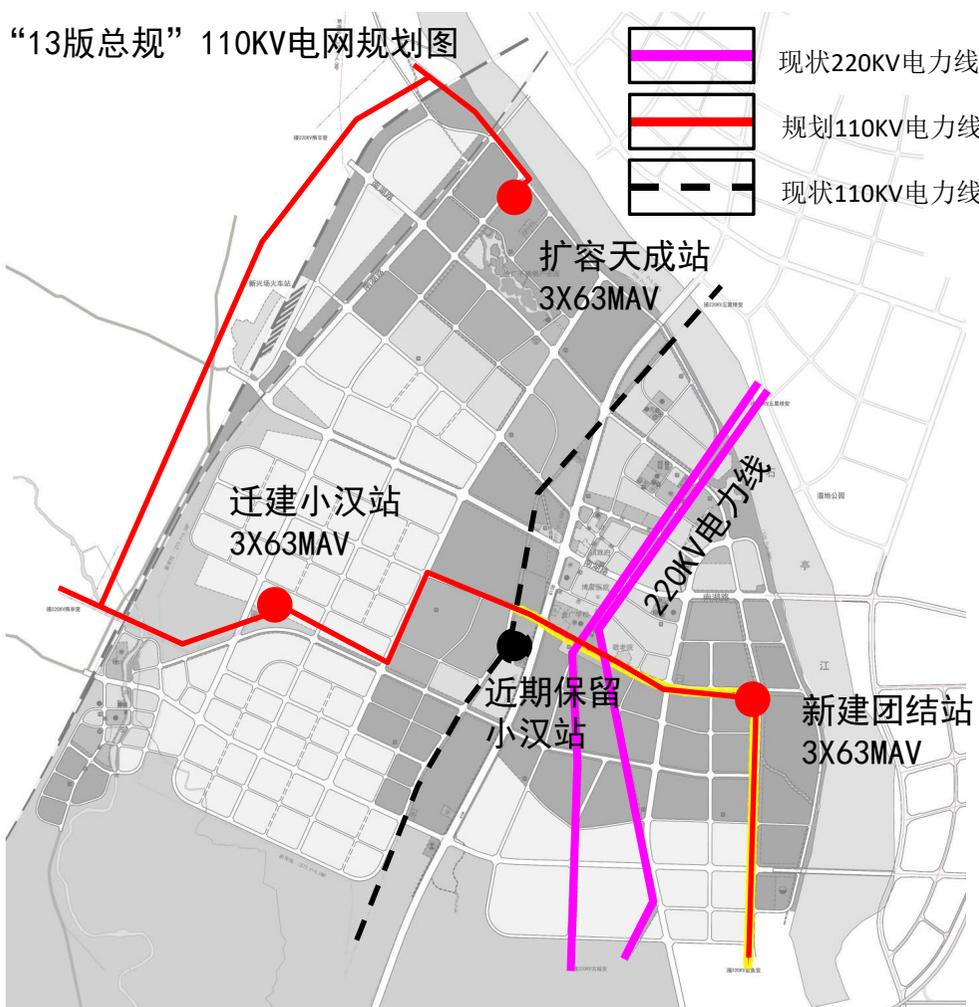
调整后水系规划图



二 总规调整主要内容

(五) 市政设施规划

- 保留原规划市政设施的布局。原规划团结站与现状小汉站连接线的通道经过老场镇，实施难度大。经与供电部门对接，将团结站调整至220KV电力线与道路形成的夹角地块，相应的110KV电力通道调整至规划区边缘。



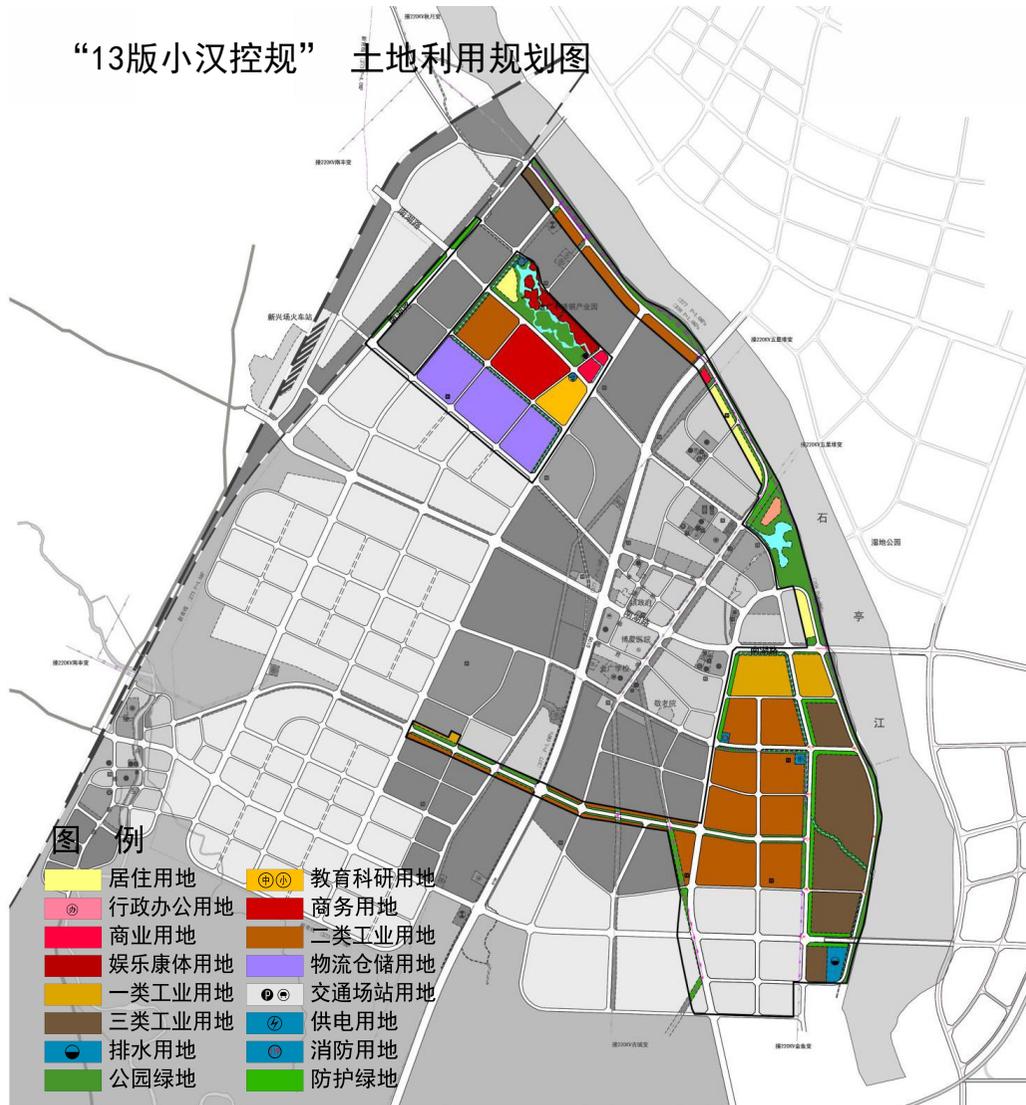
第四部分 控规调整方案

三 控规调整主要内容

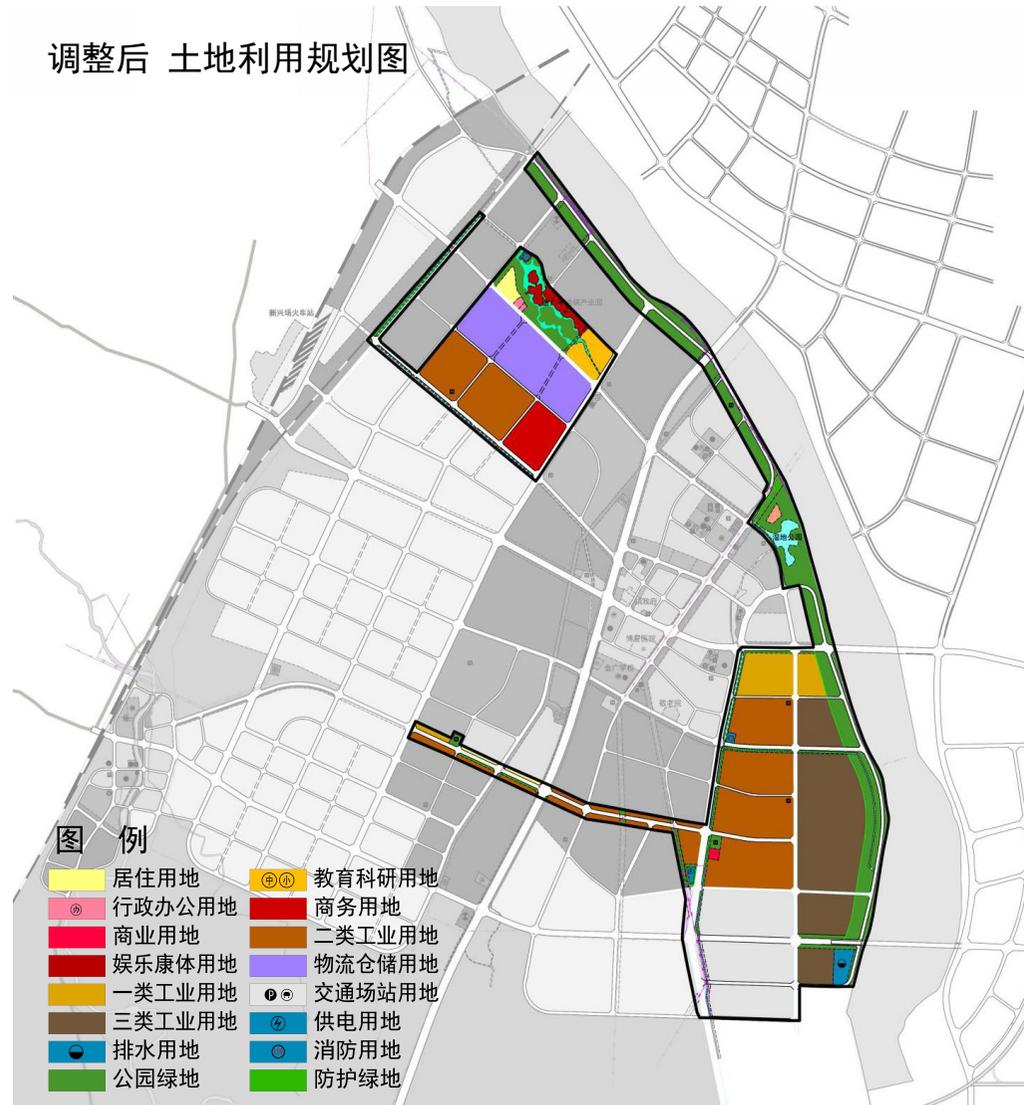
(一) 土地利用规划

□ 依据本次调整的总规，控规土地利用规划作相应落实。

“13版小汉控规” 土地利用规划图



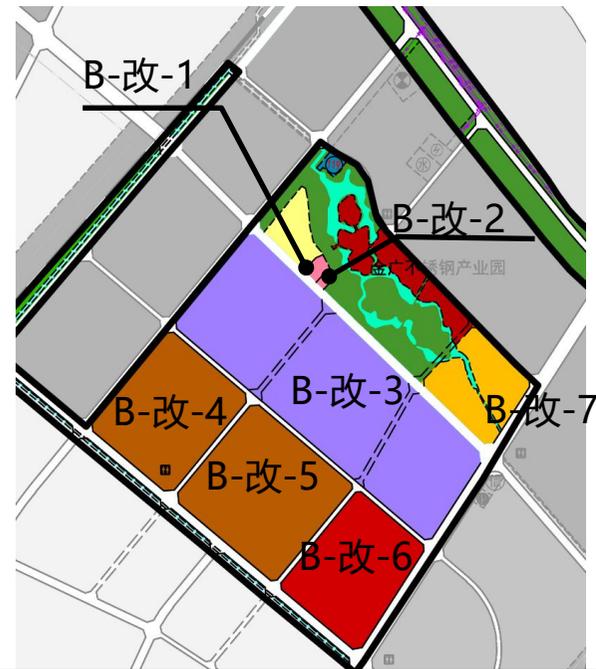
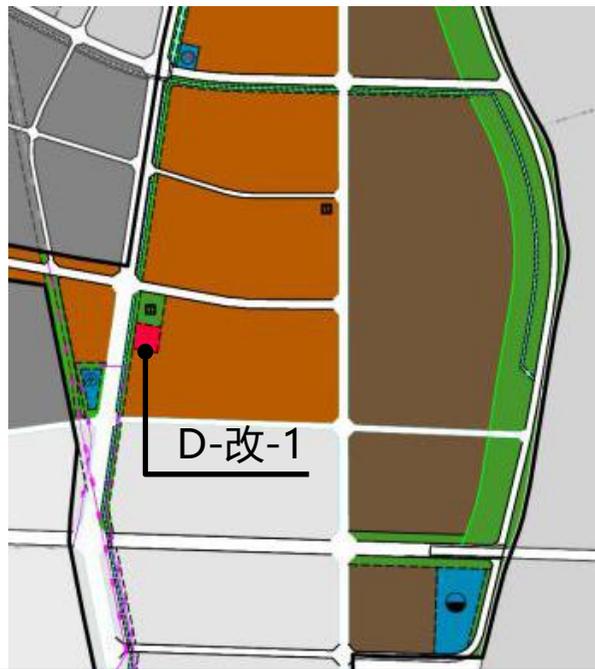
调整后 土地利用规划图



三 控规调整主要内容

(二) 用地指标控制表

- 涉及指标调整的地块如下，未尽事宜参照《德阳市规划管理技术规定》执行：



地块编码	用地性质代码	用地类别	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车位 (个)
B-改-1	A1	行政办公用地	0.41	1.5	30	≥30	24	—
B-改-2	A1	行政办公用地	0.21	1.5	30	≥30	24	—
B-改-3	W1	一类物流仓储用地	41.21	≥1.2	≥40	≤20	—	—
B-改-4	M2	二类工业用地	14.92	≥1.2	≥40	10—20	—	—
B-改-5	M2	二类工业用地	14.92	≥1.2	≥40	10—20	—	—
B-改-6	B2	商务用地	18.59	2	40	≥15	40	2974
B-改-7	A35	教育科研	7.01	1.5	30	≥30	40	—
D-改-1	B1	商业用地	0.64	2	40	≥15	24	102

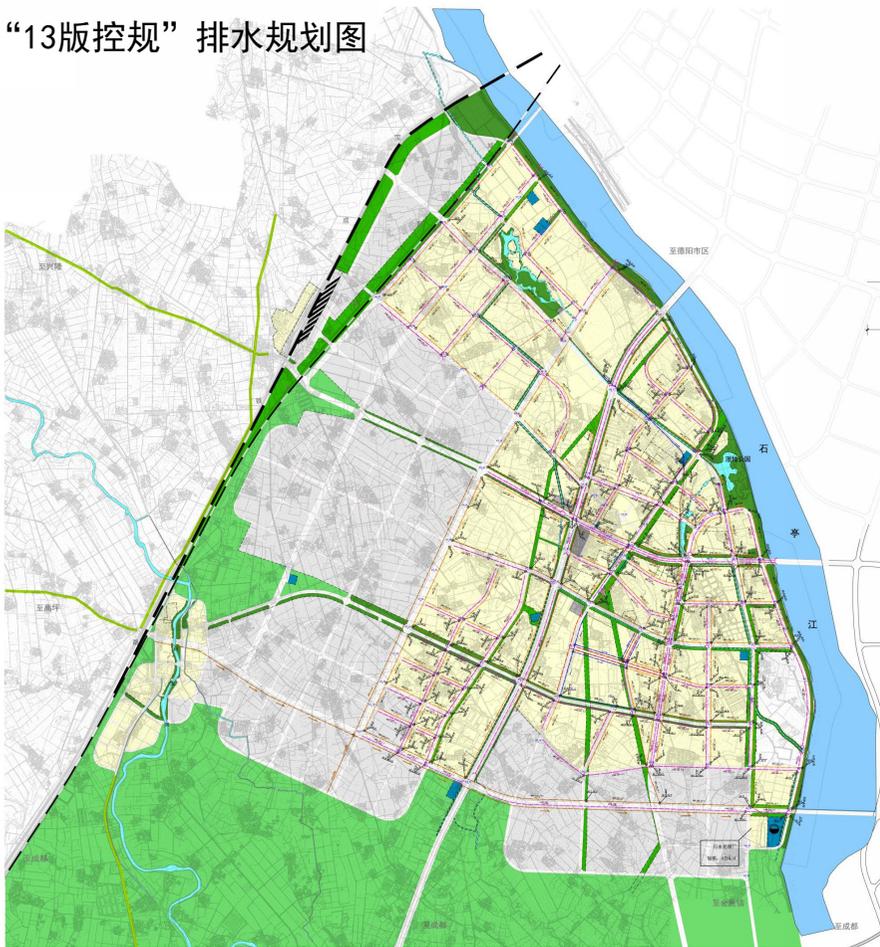
注：三类工业用地的容积率等指标，按照《工业项目建设用地控制指标》（国土资发[2008]24号）文件要求执行。

三 控规调整主要内容

(三) 排水及道路工程规划调整

- 考虑到市政道路实施过程中对原控规进行了大量的局部调整，并且2016更新了室外排水设计规范。为保证防洪、排涝安全，本次调整综合考虑现状及规范更新等因素，并与水利专项规划相对接，重新进行了排水及道路工程规划。其他市政规划做局部调整。

“13版控规”排水规划图



调整后控规排水规划图

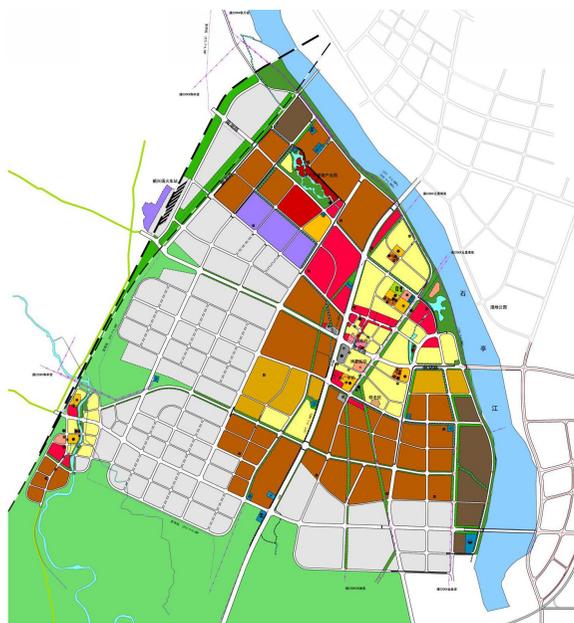


第五部分 规划调整的可行性

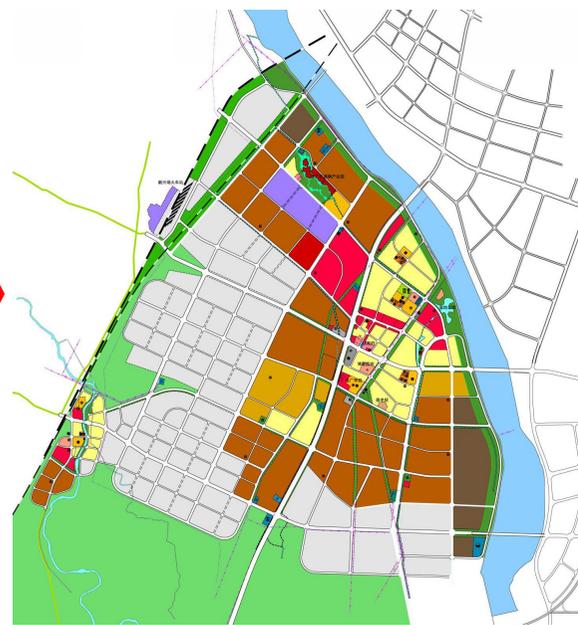
一 用地规划调整前后对比分析

- 用地调整符合“城市**总建设用地规模不变及绿地规模不减少**”的基本原则。
- **绿地 (G)** 人均用地指标调整前后分别为：**10.14m²/人、11.65m²/人，提高了1.51m²/人**，绿地相对集中，形成石亭江**生态保护绿带**，属于**正向调整**。
- **公共管理与公共服务用地 (A)** 适当增加，弥补上一版本的不足。

“13版小汉控规” 用地布局规划图



调整后 用地布局规划图



调整前后用地对比表

序号	用地代码	用地性质	调整前 (公顷)	调整后 (公顷)	增减幅 (公顷)
1	R	居住用地	163.00	156.75	-6.25
2	A	公共管理与公共服务用地	27.85	27.23	-0.62
3	B	商业服务设施用地	105.73	92.97	-12.76
4	M	工业用地	623.51	633.55	10.04
5	W	物流仓储用地	45.54	43.27	-2.27
6	S	道路与交通设施用地	191.46	183.68	-7.78
7	U	公用设施用地	9.87	9.74	-0.13
8	G	绿地和广场用地	131.7	151.47	19.77
9		总计	1298.65	1298.65	0

- **从用地规划调整前后对比分析的角度来看，规划调整方案是基本可行的。**

二

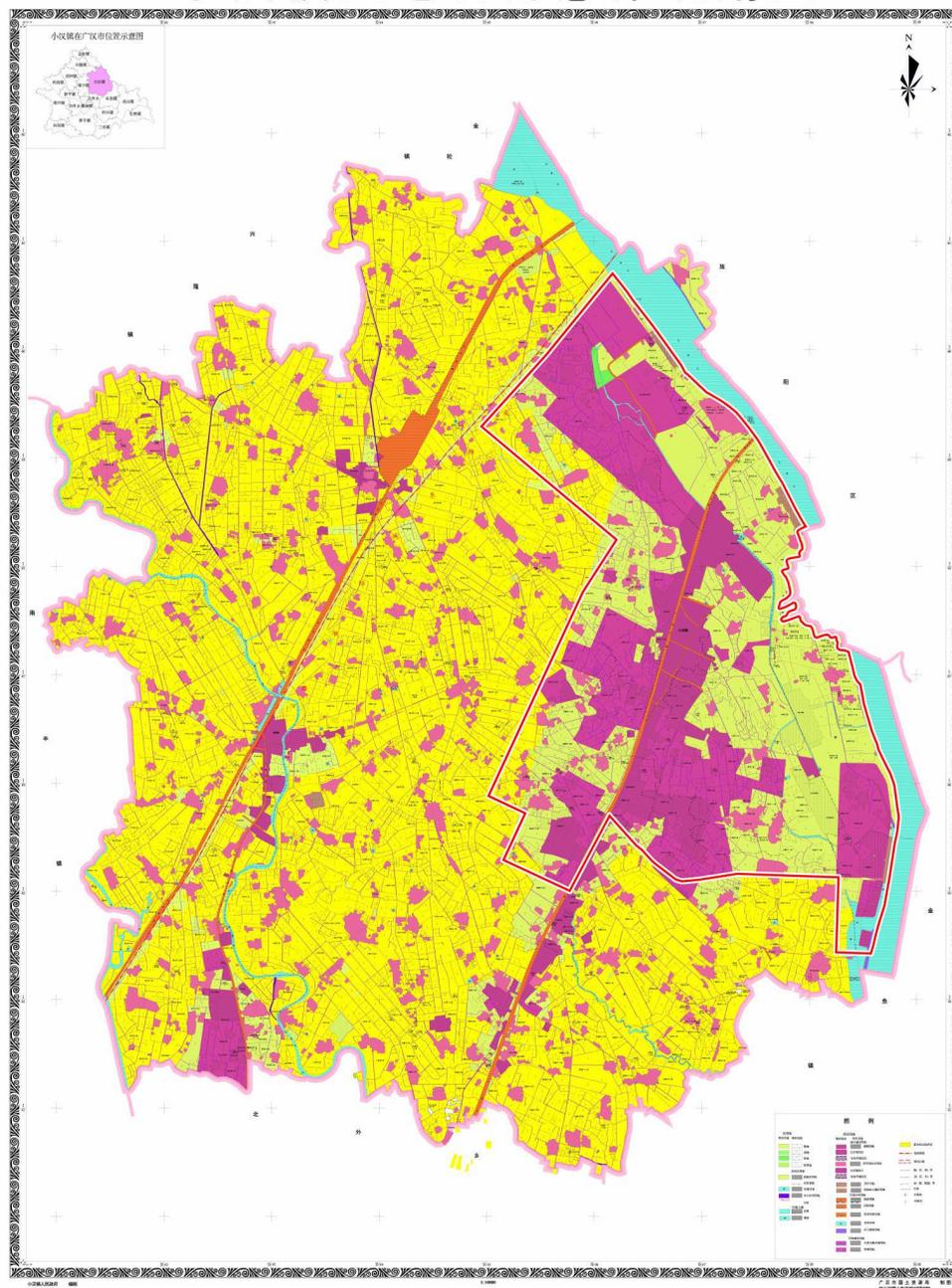
对总规强制性内容的影响分析

序号	强制性内容	局部调整是否涉及	涉及总规的具体内容	对规划强制性内容的影响分析
1	规划区范围	否	—	—
2	规划区内建设用地规模	否	—	—
3	基础设施和公共服务设施用地	是	微调主次干道、移动变电站位置，增加派出所、法庭用地	工业组团局部道路在保证地块通达性的前提下调减，变电站选址至独立、零碎、便于进出线的地块，增加派出所、法庭用地完善公服设施。对小汉而言总体是有利的。
4	水源地和水系	是	梳理水系走向、增加排水通道	增加排水通道，保证镇区排水，降低内涝风险，对小汉镇而言总体是有利的。
5	基本农田	否	—	—
6	绿化用地	是	绿化总量增加、具体位置调整	增加石亭江生态保护带，协调工业发展与生态保护的矛盾，减少功能不明确的防护绿地，增加块状公园绿地，对小汉而言总体是有利的。
7	环境保护控制性指标	否	—	—
8	自然和历史文化遗产保护	否	—	—
9	城镇防灾减灾设施用地	否	—	—
10	法律法规规定的其他内容	否	—	—

三 与土地利用总体规划的符合性分析

- 本次规划**未调整规划范围**和**建设用地规模**，**不涉及《土地规划》划定的基本农田**。因此，本次规划调整方案符合基本农田保护相关法律法规和《土地规划》的相关要求。

小汉镇土地利用总体规划(2006-2020年)
小汉镇土地利用总体规划图



第六部分 论证结论与建议

一 论证结论

- 本次局部调整为了**落实上位规划、优化绿地和水系，推进产业升级、提升城镇品质**，在不改变“13版小汉总规”城镇性质、功能结构、用地规模、开发边界等前提下，对其**城镇用地布局、城镇道路交通、城镇绿地系统、城镇水系**等内容进行的**局部调整**。
- 本次局部调规论证报告严格遵循《城乡规划法》并符合各类法律、法规。同时调整后的总体规划适应了小汉镇社会经济发展和生态环境保护的要求，有利于小汉镇的**长远**发展，更好地指导城镇**近期**建设。
- 因此，在符合法律法规和相关规划的前提下，**将“13版小汉总规”及“15版小汉控规”按本报告进行局部调整是必要的，也是可行的。**

二 规划建议

- 建议本报告与“**13版小汉总规**”及“**15版小汉控规**”配套使用；涉及的城市建设用地图规划以本报告为主。
- 严格控制石亭江生态保护绿带，已建成河段两侧绿带依据现状控制，为创造小汉人居环境打下基础。
- 规划局部调整后的各项建设按照法定程序开展用地审批。
- 加快推进**小南路、工业大道**等道路的建设。
- 建议尽快完善小汉镇控制性详细规划。

三 专家意见修改情况

- 明确调整规划依据，并对文本进行深化完善。

按照省87号文件及专家意见：补充设计单位资质及设计人员名单；补充小汉镇调规申请及市政府批复；补充市政管线调整必要性；增加了拟调整南部片区道路建设情况及用地现状；对文字说明内容进行了修改完善。

- 针对京东物流商贸用地进行优化。

依据《广汉工业集中区发展规划》（送审稿），对北部电子商务及物流区域用地进行了优化，将教育科研用地调整至公园绿地东侧。

- 对石亭江滨河路线型走向进行优化调整，应临建设用地安排。

进一步梳理石亭江滨河道路的建设情况，对局部位置进行了优化，在下一步控规维护时，对滨河支路进行整体调整和图示表述，合理组滨江绿带的亲水性及游憩功能。