

# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划



中外建华诚工程技术集团有限公司



2026年6月

# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

## 文 本

中外建华诚工程技术集团有限公司

2026 年 6 月



目 录

第一章 规划总则 ..... 1

第二章 基础研究 ..... 3

第三章 目标定位 ..... 5

第四章 单元层面详细规划 ..... 6

第五章 实施层面详细规划 ..... 20

第六章 实施措施 ..... 25

附 表 ..... 27

附表 1 建设用地统计表 ..... 27

附表 2 规划设施一览表 ..... 28

附表 3 街区管控要求表 ..... 29

附表 4 规划调整维护实施细则表 ..... 34

附表 5 地块控制指标表 ..... 36

## 第一章 规划总则

### 第一条 编制目的

为全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深化落实四川省委十二届历次全会部署，适应新时期乐山市及沙湾区发展新形势，保障沙湾区重大战略有效实施，全面提升太平镇镇区建设管理水平，依据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《四川省自然资源厅关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258号）等文件部署，深化落实沙湾区及太平道地中药材片区乡镇级国土空间总体规划相关要求，结合太平镇镇区实际情况，编制《乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划》，以下简称“本规划”。

### 第二条 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）；
- （4）《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- （5）《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）；
- （6）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- （7）《四川省城乡规划条例》（2012）；
- （8）《四川省自然资源厅关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258号）；
- （9）《四川省城镇详细规划编制指南（2026年版）》；

- (10) 《四川省岷江、沱江流域水污染物排放标准》（DB51/2311-2016）；
- (11) 《乐山市三江岸线保护条例》；
- (12) 《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》；
- (13) 《乐山市三江岸线保护规划》；
- (14) 《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (15) 《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (16) 其他相关法律法规。

### 第三条 规划原则

- 1、整体协调原则：从整体性出发，深化细化上位规划，合理衔接周边区域的土地使用情况，创造功能配套、环境协调、宜居宜业的城镇空间。
- 2、经济原则：科学合理地确定各类建设用地的控制指标，提高土地的使用效益。
- 3、弹性发展原则：遵循价值规律，适应市场变化需求，引入混合用地和用地兼容性规定等弹性管控工具，增强规划应对市场不确定性的适应能力。
- 4、可操作性原则：规划布局具体明确，规划成果通俗易懂，便于实施，方便规划管理。

### 第四条 规划范围和层次

规划范围为《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035 年）》太平镇城镇开发边界范围，东至乐沙大道、南至彩虹桥、西至大渡河、北至太平镇生活污水处理站，总面积 114.98 公顷。

规划层次为单元层面详细规划和实施层面详细规划。

### 第五条 规划成果

本规划成果由规划文本、图纸、图则、附件和矢量数据库组成。

### 第六条 法定地位

本规划是对太平道地中药材片区国土空间总体规划太平镇镇区用地布局的

细化和深化，是对土地用途、建设强度、公共配套、空间组合和市政道路等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可和进行各项建设活动等的法定依据。

## 第七条 强制性内容

本规划文本条文中加下划线内容为强制性内容，必须严格执行。强制性内容的修改应当按照法定程序进行。

## 第八条 规定性指标

本文本中有关用地性质、容积率、建筑密度、建筑控制高度、绿地率、配套设施、配建停车位、建筑后退红线距离等为规定性指标。规定性指标是在进行下一步规划设计和规划管理时必须严格执行的内容。规定性指标确需调整时，相关行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，调整后的规划必须依法重新审批后方可执行。

## 第九条 指导性指标

本文本中在人口容量、建筑形式、体量、色彩、风貌要求、建筑环境等方面提供部分建议，旨在促进规划区特色与区域建筑形态的统一。该部分指标为指导性指标，参照执行。

# 第二章 基础研究

## 第十条 主要特征

### 1、山水格局得天独厚，滨水空间优势突出

规划区地处大渡河冲积平原地带，位于大渡河与孙坝河两水交汇处，背靠天宫山，整体呈现“两水交汇、倚山面水”的滨江聚落特征。拥有长达数公里的优质滨水界面，呈线性延展态势，为城镇生态建设与滨水空间打造提供了优越的自然基底。镇区海拔约 400 米，天宫山海拔 460 米，山水相依，生态本底良好。

### 2、工业文化底蕴深厚，历史遗存特色鲜明

沫江社区因煤而兴，拥有“百年老矿、万人大矿”之称的沫江煤矿，境内保

留有草坝站等工业遗存，是不可多得的工业文化遗产。同时，老街南段分布有张学孔宅、许世清宅、江绍海宅等 21 处未定级不可移动文物，保留了穿斗结构、小青瓦屋面等川西传统建筑风貌；灵慧泉巷等特色巷道及墙面彩绘等元素，为城镇特色风貌塑造提供了良好基础。

### 3、交通区位优势显著，产业发展基础扎实

太平镇地处沙湾北部门户，是乐西高速入城第一站，依托片区“高速+国省干道+机场+水运”复合交通网络，形成承北启南、外联内畅、公水协同的综合交通优势。经济上立足区域粮果主产区资源腹地，串联沙湾区中药材、林竹、特色果蔬等多个现代农业园区，形成“产区支撑、园区协同、加工集聚”的产业格局，为农产品加工园建设提供了坚实的产业基础保障。

### 4、用地条件整体优越，开发更新潜力较大

规划区城镇开发边界面积 114.98 公顷，其中建设用地面积 99.23 公顷，占比约 86%。经用地适宜性评价，超八成用地适宜或可建设，仅局部区域受三江岸线保护、地形坡度及不可移动文物影响不宜建设。土地资源方面，已供土地约 22.67 公顷，其中农产品加工园区已供约 17.81 公顷；现状储备土地 4 宗约 1.77 公顷；土地新增空间约 15.63 公顷，其中农产品加工园区内新增约 6.41 公顷。土地更新潜力较大区域主要集中在太平社区老街周边，为城镇功能提升与空间优化提供了充足空间。

## 第十一条 突出问题

### 1、城镇功能布局混杂，老镇更新任务繁重

规划区现状用地以居住用地（38.34%）和商业服务业用地（27.42%）为主，工矿用地占比达 10.70%，部分区域功能混杂，建筑布局松散，地块间存在较多闲置或低效利用空间。建筑整体质量不高，多为 2000 年前后修建的自建房及早期小区；建筑质量一般建筑占比约 70%，建筑质量较差建筑（主要为简易结构棚房）占比约 8%。太平社区老街周边建筑年代久远、质量较差，亟需通过综合整治与部分拆除相结合的方式更新改造。

### 2、公共服务配套不足，绿地空间严重缺失

公共管理与公共服务用地占比仅 2.97%，绿地与开敞空间用地占比更是低至 0.70%，远低于国家标准。太平社区虽行政、教育、医疗等基础公服配套框架基本完整，但文化设施品质较低，2 处文化广场处于闲置状态，社区级养老设施暂缺，且无集中公园绿地及健身活动场所。沫江社区公服配套相对完善，公共空间基础良好，但部分公园活力不足。整体公服设施布局不均衡，特色提升类公服短板明显，未能形成覆盖全面、层级清晰的公共服务体系。

### 3、道路交通体系不完善，基础设施存在短板

太平社区东西向道路网络不健全，老街与顺江街之间东西向联系道路欠缺，导致赶集日交通拥堵严重。停车设施不足，除顺江街中段 1 处社会停车场外，其余均为街边临时停车。充（换）电设施严重匮乏，无法满足新能源汽车发展需求。草坝组团主要依托沙五路对外联系，过境交通对居民生活干扰较大。市政设施方面，虽供水、排水、电力、通信、燃气等基本满足现状需求，但随着城镇发展，部分设施容量与服务能力有待提升。

### 4、城镇风貌缺乏统筹，特色资源活化不足

城镇整体风貌缺乏系统规划与引导，太平社区、沫江社区、草坝组团建筑风格各异，空间肌理差异较大，未能形成统一协调的城镇风貌。滨水空间优势未得到充分发挥，江镇联系不足，蓝绿空间未能有机融合。历史文化与工业遗存保护利用程度较低，21 处未定级不可移动文物及沫江工业遗存等特色资源尚未转化为城镇发展优势，文化内涵挖掘不够，特色彰显不足。

## 第三章 目标定位

### 第十二条 上位规划传导

#### 1、《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

（1）总体格局：太平镇位于东部丘陵农业发展利用片区，同时主体功能区为农产品主产区，为沙湾区多元化农产品发展提供主要动力。

（2）城镇体系：太平镇为中心镇，职能为农贸型城镇，城镇人口为 1.7 万人。镇区城镇开发边界规模为 114.98 公顷。

(3) 历史文化与风貌传导：严格保护张学孔宅、许世清宅等 21 处未定级不可移动文物。注重通山视廊、天际线、建筑风格及体量等要素管控。

## 2、《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

(1) 定位及职能：太平镇为片区综合服务核，承担片区服务中心的任务，配置片区级高等级的公共服务设施，打造 30 分钟服务圈，辐射整个片区。

(2) 规模指标传导：

详规单元编码：000008；

人口规模：规划至 2035 年镇区常住人口 1.3 万人；

镇区城镇开发边界规模：114.98 公顷；

人均城镇建设用地：88.48 平方米。

## 第十三条 规划目标

依据上位规划赋予的“中心镇、片区综合服务核”定位，依托片区“高速+国省干道+机场+水运”复合交通优势、岷大平原粮果农业主产区资源腹地及百年沫江煤矿工业文化底蕴，抢抓成渝地区双城经济圈建设、乡村振兴战略实施及沙湾经开区“一区六园”发展机遇，以破解沙湾区农产品加工园区落地难题为核心抓手，推动农产品精深加工与城镇建设深度融合、一二三产协同发展，强化片区综合服务、农产品加工集聚、工业文化传承、滨水休闲宜居四大职能，力争把太平镇镇区打造成产镇融合示范区、农产品全产业链发展示范区，以及依山傍水、功能完善的沙湾区北部综合服务次中心。

## 第十四条 功能定位

乐山市“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合示范镇。

# 第四章 单元层面详细规划

## 第十五条 规模控制

### 1、人口规模

规划常住人口规模 1.7 万人。

## 2、用地规模

规划区总面积 114.98 公顷，其中居住用地 46.43 公顷，公共管理与公共服务用地 3.25 公顷，商业服务业用地 19.83 公顷，工矿用地 19.12 公顷，仓储用地 2.26 公顷，交通运输用地 16.88 公顷，公用设施用地 2.25 公顷，绿地与开敞空间用地 4.84 公顷，陆地水域 0.12 公顷。

## 第十六条 空间结构

规划形成“一轴、一廊、四组团”的空间结构。

一轴：沿沙五路的镇区功能发展轴；

一廊：沿大渡河的滨水景观廊；

四组团：包括农产品加工产业组团、综合服务配套组团、工矿记忆传承组团、特色滨水活力组团。

农产品加工产业组团位于太平社区北部，是沙湾区农产品加工园区核心承载地，重点布局道地中药材、林竹、特色食品精深加工及配套仓储物流、科技研发功能，打造集生产制造、检验检测、冷链配送、产业孵化于一体的现代化农产品加工产业集群。

综合服务配套组团位于太平社区南部，是全镇综合服务核心，集聚政务服务、商业商贸、基础教育、医疗卫生、社区养老等功能，完善城镇公共服务体系与生活配套，打造宜居宜业的城镇生活服务中心。

工矿记忆传承组团位于沫江社区，依托百年沫江煤矿工业底蕴与特色遗存，在保留现有居住功能基础上，活化工业文化资源，植入主题展示、怀旧体验、社区休闲等业态，打造兼具工矿文化特色与舒适居住品质的人文宜居片区。

特色滨水活力组团位于草坝组团，依托大渡河一线滨水景观资源，整合现有特色餐饮、休闲娱乐业态，发挥毗邻沙湾城区的区位优势，升级打造集滨水休闲、特色餐饮、亲子游乐于一体的近郊休闲消费目的地，塑造大渡河畔标志性活力水岸。

## 第十七条 居住用地

规划居住用地 46.43 公顷，占规划建设用地的 40.42%。其中二类城镇住宅



用地 45.98 公顷，城镇社区服务设施用地 0.45 公顷。

城镇社区服务设施：规划保留现状太平社区居委会和沫江社区居委会，用地面积分别为 0.13 公顷和 0.26 公顷。规划在新乐街与沙五路交叉口新建日间照料中心，用地面积为 0.06 公顷。

## 第十八条 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 3.25 公顷，占规划建设用地的 2.83%。其中机关团体用地 1.64 公顷，文化用地 0.32 公顷，教育用地 0.65 公顷，医疗卫生用地 0.64 公顷。

机关团体设施：规划保留位于太平社区的镇政府，用地面积为 0.22 公顷；迁建太平派出所至规划区北侧，用地面积为 0.30 公顷；在新乐街预留 1 处机关团体用地，用地面积为 0.64 公顷；保留位于草坝组团的交警太平中队和太平法庭，用地面积分别为 0.25 公顷和 0.16 公顷。

文化设施：规划保留位于太平社区的移民文化广场，用地面积为 0.19 公顷，配套建设健身活动场地；在老街北侧新建文化广场，用地面积为 0.13 公顷，配套建设健身活动场地和公共厕所。

教育设施：规划保留位于太平社区的中心小学和中心幼儿园，用地面积分别为 0.40 公顷和 0.25 公顷。

医疗卫生设施：规划保留位于太平社区的卫生院和沙湾神安精神病医院，用地面积分别为 0.28 公顷和 0.36 公顷。

## 第十九条 商业服务业用地

规划商业服务业用地 19.83 公顷，占规划建设用地的 17.26%。打造 4 处商业街区，包括太平社区特色商业街区、沙五路休闲商业街区、沫江社区文旅商业街区和草坝组团滨水商业街区。保留现状 3 处市场，包括太平社区农贸市场、太平社区活禽交易市场和沫江社区农贸市场。保留现状 3 处加油站，包括太平社区中国石化加油站、沫江社区山东高速加油站和草坝组团中国石油加油站。

## 第二十条 工矿用地

规划工矿用地 19.12 公顷，占规划建设用地的 16.65%。规划工矿用地均为

二类工业用地，位于农产品加工园区，以中药材、林竹（竹笋）、食品加工为主导。

## 第二十一条 仓储用地

规划仓储用地 2.26 公顷，占规划建设用地的 1.97%。规划仓储用地均为物流仓储用地，位于农产品加工园区，集中建设高标准冷藏库、冷冻库及冷链分拨中心。

## 第二十二条 绿地与开敞空间用地

规划公园绿地 2.33 公顷，占规划建设用地的 2.03%。规划在太平社区新建 1 处滨河公园，用地面积为 1.91 公顷；其他公园结合现状用地条件分散布局，形成各具特色的社区游园、街头绿地、边角绿地等。

规划防护绿地 2.33 公顷，占规划建设用地的 2.03%。规划工业用地与居住用地之间防护绿地宽度 10 米；给水厂、处理厂与相邻地块之间防护绿地宽度 10 米。其他防护绿地结合地形条件规划。

规划广场用地 0.18 公顷，占规划建设用地的 0.16%。规划在太平社区老街与沙五路交叉口新建 1 处门户广场，用地面积为 0.18 公顷，并配套建设公交首末站。

## 第二十三条 对外交通

### 1、公交首末站

在沙五路与老街交叉口广场用地内配套建设 2 路公交车首末站。

### 2、对外干道

乐沙大道和沙五路组织对外交通，其中沙五路路面宽度 8 米。

## 第二十四条 道路系统

规划区道路按功能划分为两级。干路宽度为 8-18 米，连接规划区内部各组团，并与过境道路衔接；支路宽度 8-12 米，作为各地块联系通道，与干路相连。

规划区道路网总长度为 14.26 千米，片区路网密度 12.40 千米/平方千米，总道路面积为 15.49 公顷，占规划建设用地的 13.49%。

## 第二十五条 其他设施

### 1、社会停车场

规划新建 3 处社会停车场，用地面积合计为 1.39 公顷，2 处供居民停放，1 处供农产品加工园区停放。其余停车场通过建设项目配套建设。

### 2、公共充（换）电站

3 处社会停车场均配建公共充电站，其余分散式点位结合项目配套建设。

### 3、加油站

规划保留现状 3 处加油站，用地面积合计为 2.08 公顷。

## 第二十六条 道路竖向

道路竖向作为规划管理和下阶段设计的依据，不作为施工依据。规划道路纵坡原则上大于 0.3%，小于 8%。现状道路纵坡小于 0.3%时，应设置锯齿形边沟或采取其他排水措施。农产品加工园区中部与乐沙大道连接道路最大纵坡按小于 12.0%控制，并需采取防滑措施处理。

## 第二十七条 给水工程

### 1、用水量预测

预测规划区生活用水总量为 4000 立方米/日，工业用水总量为 3000 立方米/日。

### 2、供水水源及设施

生活供水为葫芦水厂，水源取自大渡河；工业供水为新建工业给水厂，用地面积为 0.48 公顷，设计供水规模为 3000 立方米/日，水源取自孙坝河。

### 3、给水管网规划

规划构建生活供水与工业供水相互独立的管网供水系统。

生活供水输水管沿沙五路进入镇区，管径为 DN300。规划区内其他道路根据用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为 DN150-DN300。规划区供水管网以环状为主，枝状为辅，以提高供水安全可靠。

工业供水管根据厂区用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为 DN300-DN400。

## 第二十八条 污水工程

### 1、排放体制

规划区采用分区排放、雨污分流的排水体制。

### 2、污水量预测

预测规划区生活污水总量为 3500 立方米/日，工业污水总量为 2700 立方米/日。

### 3、污水处理设施规划

规划保留现状污水处理设施，沫江生活污水处理厂处理沫江社区与草坝组团污水，用地面积为 0.28 公顷，规划处理规模为 1500 立方米/日；太平生活污水处理站按照原设计处理规模 800 立方米/日运行，用地面积为 0.41 公顷。

规划新建工业污水处理厂，用地面积为 0.65 公顷，规划工业污水处理规模为 2700 立方米/日，生活污水处理规模为 1200 立方米/日，污水处理达标后水体排入沫溪河。

### 4、污水排放标准

污水排放应符合《四川省岷江、沱江流域水污染物排放标准》（DB51/2311-2016）的规定。

### 5、污水管网规划

规划区利用重力流排水，减小管道埋深。规划污水管网以污水处理厂为终点呈枝状布置，敷设最小坡度不低于 1‰，管径的确定按最高日最高时污水量计算，污水管道沿规划道路布置于非机动车道下，污水管采用钢筋砼管。生活污水在沙五路铺设片区主干管进行汇集，经主干管分别输入各污水处理设施，主干管管径为 DN400，其他管径为 DN300，工业污水管径为 DN400-DN500。

## 第二十九条 雨水工程

### 1、受纳水体

受纳水体为大渡河、孙坝河。

### 2、雨水量测算

规划采用乐山市暴雨强度公式，
$$i = \frac{9.394 + 6.173 \lg P}{(t + 14.6)^{0.567}}$$

式中： $i$  为暴雨强度计算值（mm/min）； $P$  为设计重现期（a），一般地区取 2-5 年，重要地区取 5-10 年，地下通道和下沉式广场取 20-30 年； $t$  为降雨历时（min），由地面集水时间和管道流行时间两部分组成，地面集水时间则根据汇水距离、坡度、地表覆盖情况取 5-15 分钟。

### 3、雨水管网规划

结合竖向规划，充分利用地形，采用树状管网布置方式，分级收集雨水，统一排放。先由支管将雨水收集，汇入干管，再由干管将雨水利用重力自流就近排入河流等水体。为便于上方管线穿越，结合排水条件，雨水管道覆土深度在 0.8m-2m 左右。雨水管采用钢筋砼管，最小管径  $d300$ ，最小覆土 0.8m，一般沿规划道路两侧绿化带布置，尽量顺坡敷设，以减少管道埋深。雨水管出水口采用非淹没式。

## 第三十条 燃气工程

### 1、用气量预测

预测规划区生活用气量为 7500 立方米/日，工业用气量为 2000 立方米/日。

### 2、气源规划

生活用气由沙湾调压站供气。工业用气近期采用 CNG 撬装站点供模式，建设临时供气设施，远期由碧山调压站供气。

### 3、燃气设施规划

规划农产品加工园区新建燃气配气站供给工业用气，用地面积为 0.10 公顷，规划供气规模为 2000 立方米/日。近期工业用地采用 CNG 撬装站点供模式，可在燃气配气站地块建设临时供气设施。

### 4、燃气管网规划

规划片区主要采用中压供气管网系统，中压管道压力 0.4MPa，户前设楼栋调压。中压天然气管道由配气站接出后沿道路敷设，形成环枝结合的配气管网向用户供气。

## 第三十一条 供电工程

### 1、负荷预测

预测规划区生活用电负荷为 1.55 万千瓦，工业用电负荷为 0.75 万千瓦。

## 2、供电来源

规划区电源为 110kV 魏坪变电站。

## 3、电力设施规划

规划农产品加工园区新建 35 千伏变电站供给工业用电，用地面积为 0.26 公顷。

## 4、配电网规划

规划区 10 千伏供配电干线沿道路采用电力浅沟方式敷设或架空方式。

# 第三十二条 通信工程

## 1、通信需求预测

预测规划区固定电话 1.00 万线，移动电话 2.20 万卡号，宽带用户 0.68 万户。

## 2、通信设施规划

规划保留现状太平社区电信支局，用地面积为 0.03 公顷。移动通信基站设施主要结合绿地、广场等公共开敞空间设置。

## 3、通信管线规划

规划区通信管线结合主要道路布置，主要道路管孔数量按 16 孔设置，其他道路管孔数量按 8-12 孔设置。有线电视路线与电信电缆同管道敷设，占用其中 1-2 个管孔，不再另设管位。

## 4、邮政设施规划

规划保留现状太平社区邮政营业场所，与电信支局合设。保留现状沫江社区邮政营业场所。

# 第三十三条 管线综合

1、规划上对各种管线安排如下：电力、污水、给水管线安排在道路西面和北面，电信、雨水、燃气管线安排在道路东面和南面，埋设于干道下的各种管线均与道路中心线平行，通过道路的管线应尽量保持正交。

2、规划区内地下管线相互交叉时应满足《城市工程管线综合规划规范》

(GB50289-2016) 的相关要求。

### 第三十四条 环卫设施

#### 1、垃圾处理规划

垃圾采用分类收集、集中处理的方式。垃圾由垃圾转运车收集镇区垃圾收集点垃圾至沙湾城区城北垃圾转运站，并转送至乐山市生活垃圾焚烧发电厂处理。

镇区医疗垃圾及其他危险废弃物须分类收集、密闭储存、单独运输，统一纳入乐山市危险废物处置中心统一处置。

#### 2、垃圾产生量及清运量预测

预测生活垃圾产生量为 17.00 吨/日，通过开展垃圾分类工作，预计生活垃圾削减量达 10%以上，则生活垃圾清运量为 15.30 吨/日。

#### 3、废物箱

生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米，生活垃圾量较大的设施附近应单独设置生活垃圾收集点。

在各类公共设施、广场、社会停车场等出入口附近设置废物箱，相邻废物箱间距为 25-50 米/个。在交通干道按 50-80 米设置一个，一般街道按 80-100 米设置一个。

#### 4、公共厕所

规划区共设置 4 处公共厕所，其中 51111100000802005 地块和 51111100000802025 地块为新建，可采用独立式或公共建筑附建方式，建筑面积规模为 60-100 平方米；51111100000802040 地块和 51111100000803009 地块为现状保留。

### 第三十五条 抗震规划

规划区地震动峰值加速度 0.15g，反应谱特征周期 0.40s，抗震设防烈度为Ⅶ度。一般建设工程按照《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。学校、医院等人员密集场所按高于当地房屋建设抗震设防要求 1 档或不低于重点设防类的要求进行设计和施工，重大工程依据审定的地震安全性评价结果进行抗震设防。

### 第三十六条 防洪规划

规划区防洪标准采用 20 年一遇，内涝防治标准采用 10 年一遇，山洪设防标准为 10 年一遇。加强大渡河、孙坝河等水系防洪工程建设和防汛预警预报系统等非工程措施建设。

### 第三十七条 地质灾害防治规划

依据地质灾害风险调查评价成果，太平社区有 1 处地质灾害高危险区，其他区域为地质灾害低危险区。地质灾害高风险区内的开发建设活动严格按照《地质灾害防治条例》要求进行管控，需进一步开展地质灾害风险隐患详细调查工作，将调查评估结论作为规划选址建设的前置条件；对地质灾害低危险区，按规定落实地质灾害防范措施后，方可开展城镇开发建设。

### 第三十八条 消防规划

#### 1、消防站布局

规划保留现状沫江社区消防站，用地面积为 0.07 公顷。消防通道净宽度和净高度均不低于 4 米，以保证消防车通道的通畅。

#### 2、消防给水规划

规划消防给水系统与镇区生活、生产给水系统同网。对于给水管网压力低的地区应增建给水加压站。

#### 3、消火栓配置

室外消火栓间距不应大于 120 米，重点建筑物提高消火栓密度。

### 第三十九条 人防规划

结合镇政府建立人防指挥中心，负责人防救灾的指挥和联络；人防方式以就地分散、就地隐蔽为主；人员隐蔽工事以附建式人防地下室为主，新建居住小区应按相关规定配建人防工程；创造条件建设防空警报台点。

### 第四十条 应急体系

结合镇政府建立防灾救灾指挥中心，依托卫生院设置防灾救护中心。主要疏散通道依托沙五路、新乐街等干路，次要疏散通道为规划区支路。规划区共设置



2 处固定避难疏散场所和 5 处紧急避难疏散场所。

避难疏散场所一览表

| 编号 | 类型     | 名称         | 用地类型 | 占地面积 (m²) | 备注 |
|----|--------|------------|------|-----------|----|
| 1  | 固定避难场所 | 太平中心小学     | 学校   | 2882      | 现状 |
| 2  | 固定避难场所 | 太平社区滨河公园   | 公园   | 19150     | 规划 |
| 3  | 紧急避难场所 | 太平中心幼儿园    | 幼儿园  | 1680      | 现状 |
| 4  | 紧急避难场所 | 移民文化广场     | 文化   | 1340      | 现状 |
| 5  | 紧急避难场所 | 文化广场       | 文化   | 1200      | 规划 |
| 6  | 紧急避难场所 | 沫江社区游园     | 公园   | 1680      | 现状 |
| 7  | 紧急避难场所 | 人才公寓小区集中绿地 | 居住   | 1900      | 现状 |

#### 第四十一条 城市设计指引

规划构建“两区、两带、两廊、两界面、多节点”的城市设计结构。

##### 1、两区

现代绿色产业风貌区：位于北部农产品加工园区全域，以现代、整洁、绿色的产业园风貌为主导，突出中药材与食品加工产业的环保、洁净属性，打造高效有序、绿色低碳的产业形象。

产居融合传统人文风貌区：涵盖太平社区南部综合服务区、沫江社区及草坝组团全域。以川西传统小镇风貌为基底，保护太平老街传统街巷肌理，融合沫江工矿记忆与草坝滨水活力，塑造宜居宜游、富有烟火气息的城镇风貌。

##### 2、两带

铜河滨水风貌展示带：沿大渡河全线滨水空间布局，为镇区核心生态名片。全线贯通滨水慢行步道，北段打造产业生态缓冲型绿带，南段打造生活休闲与文旅活力型滨水空间，形成连续亲水的滨水景观带。

山体生态景观渗透带：位于镇区东侧山体及山脚衔接带，作为生态背景屏障。严格保护自然植被，依托自然谷地打造生态绿楔向北部园区延伸，实现山镇相融、生态入区。

##### 3、两界面

城镇对外门户展示界面：沿沙五路全线，重点管控北段产业段，打造园区门户标识与整洁大气的沿街形象；南段城镇段规范沿街业态与店招，优化步行空间

与绿化，形成统一有序、活力凸显的对外展示界面。

太平老街传统生活界面：沿太平老街全线及两侧街区，严格保护传统街巷肌理与未定级不可移动文物，严控新建建筑的高度、体量与风格，打造保留原生烟火气的传统生活界面。

#### 4、多节点

包括园区主入口门户节点、镇区南北入口节点、通廊沿线景观节点、移民文化广场节点、滨水休闲节点、社区口袋公园等，织补全域景观与公共空间。

### 第四十二条 城市更新指引

#### 1、核心导向

以功能完善、品质提升为总体目标，聚焦民生改善、产业赋能、风貌提质、生态优化，盘活镇区存量空间，推动产、镇、人、文融合发展。

#### 2、更新对象与策略

根据现状评估与空间识别，划定五类更新对象，分类施策：

| 更新对象   | 核心策略           | 重点更新范围                                  | 面积    |
|--------|----------------|-----------------------------------------|-------|
| 老旧居住区  | 安全整治、配套补短、环境提质 | 太平社区、沫江社区、草坝组团老旧小区                      | 29.42 |
| 老旧商业区  | 业态升级、风貌活化、功能优化 | 太平老街、顺江街、草坝组团沙五路沿线商业                    | 5.11  |
| 老旧厂区   | 用地盘活、产业转型、生态修复 | 沙五路老旧厂区、强鑫机械厂片区、三江笋业、裕邦鞋厂片区、草坝组团沙五路沿线厂区 | 9.45  |
| 历史保护区  | 保护优先、文脉传承、活化利用 | 历史地段范围，包含 21 处未定级不可移动文物及周边区域            | 6.91  |
| 低效公共空间 | 空间织补、便民植入、品质提升 | 太平社区移民文化广场和文化广场、沫江社区游园                  | 0.48  |

#### 3、实施建议

建立分类引导、分期实施的更新机制，优先推进民生改善与安全隐患整治项目。鼓励多元主体参与，引导社会资本进入老旧商业区与厂区更新。强化未定级不可移动文物保护的刚性约束，确保更新不破坏历史地段传统格局与生态环境。

### 第四十三条 街区划分

规划按照镇区干道、自然地理边界以及产业类型分布，划定 4 个街区，分别

为 51111100000801、51111100000802、51111100000803、51111100000804。

51111100000801：以农产品加工、商贸物流为主，总面积 35.80 公顷，规划工业建筑 $\geq 22.10$  万平方米，其他建筑 $\leq 17.76$  万平方米。

51111100000802：以综合配套为主，总面积 41.97 公顷，规划总建筑面积 $\leq 60.10$  万平方米。

51111100000803：以居住配套为主，总面积 23.57 公顷，规划总建筑面积 $\leq 33.48$  万平方米。

51111100000804：以特色商业、居住配套为主，总面积 13.69 公顷，规划总建筑面积 $\leq 16.44$  万平方米。

#### 第四十四条 街区管控要求

明确各个街区主导功能，确定街区内独立占地和非独立占地的公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施和安全(防灾)设施等。依据城市设计指引，提出街区建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等规定性控制指标，明确总建筑面积和总停车泊位。各街区详细管控及引导详见附表 3 街区管控要求表。

#### 第四十五条 “城市道路红线”控制

“城市道路红线”：包括干路、支路、巷道道路红线。沿线建构物须按本规划相应规定后退距离。道路红线控制宽度按照图示要求进行控制，红线范围内，地下可埋设市政管线，地面以上除必要的交通设施外，不能进行其他开发类建设。

#### 第四十六条 城市历史文化保护线

城市历史文化保护线控制要素为 21 处未定级不可移动文物及其建设控制地带，具体范围和保护措施由沙湾区文物主管部门确定。在城市历史文化保护线范围内禁止进行下列活动：大面积拆除、开发；损坏或者拆毁确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；占用或者破坏确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等。

## 第四十七条 历史地段

历史地段：以镇区核心历史街巷为空间骨架，统筹纳入连片传统风貌建筑及古树、古井等历史环境要素划定镇区历史地段，总面积 6.91 公顷。在历史地段内严格保护历史街巷的传统肌理、空间尺度与走向格局，不得随意拓宽改线、破坏原有街巷空间；地段内新建、改建建筑需在高度、体量、色彩、材质等方面与传统风貌相协调；对历史环境要素实施原址保护，严禁随意拆除、迁移或改造，保障历史风貌的真实性与完整性。

## 第四十八条 “城市绿线”控制

城市绿线控制要素为公园绿地、基础设施廊道防护绿地、广场用地等范围。城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动，近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《城市绿线管理办法》的规定，予以严格控制。

## 第四十九条 “城市蓝线”控制

城市蓝线控制要素为草坝组团沫江堰。城市蓝线内用地应严格按照《城市蓝线管理办法》进行管控。现状水体边界需经主管部门论证同意后方可调整，但不得降低水面率、影响生态价值和防洪排涝。

## 第五十条 “城市黄线”控制

城市黄线控制要素为生活污水处理站、工业污水处理厂、工业给水厂、配气站、35 千伏变电站、社会停车场和消防站等对镇区发展全局有影响的基础设施的界线。在城市黄线范围内禁止以下活动：违反规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有基础设施；其他损坏基础设施或影响基础设施安全和正常运转的

行为。

在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向规划建设主管部门申请办理规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。迁移、拆除城市黄线内基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关手续。因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

### 第五十一条 大渡河岸线保护线

大渡河河道管理范围边界向陆域水平延伸不少于 80 米区域为严格保护区，大渡河河道管理范围边界向陆域水平延伸不少于 200 米范围，且位于严格保护区以外的区域为控制利用区。严格保护区、控制利用区严格按照《乐山市三江岸线保护条例》、《乐山市三江岸线保护规划》相关要求执行。

## 第五章 实施层面详细规划

### 第五十二条 土地用途

落实单元详细规划，以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中二级类和三级类为主，明确各地块的土地使用性质。规划确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，在土地开发建设过程中，规划区土地使用性质及用地规模必须符合本文本和图则的规定。土地用途确定应符合用地布局规划，原则上各大类用地不得转换，对于功能性质相近或相互无干扰的类别可以有条件混合使用。同时，允许用地性质具有一定弹性，在二级类或三级类的范畴里适当变更，并通过用地兼容性和建筑与用地相互适建来反映。

### 第五十三条 土地使用兼容性

为进一步提升规划实施的弹性与可操作性，规划用地兼容采用选择性兼容和混合性兼容两类并举，以混合性兼容为主，选择性兼容为辅的原则，并提出兼容性性质对应的指标，并明确主要用地性质和兼容性性质的计容建筑面积比例。

结合镇区用地实际情况，增强规划的弹性，在未明确设置混合型兼容用途的

用地中，可按以下规则适度配建其他功能：

#### 1、城镇住宅用地

在确保主导功能为城镇住宅的前提下，可配建商业建筑或机关团体建筑，总配建建筑面积小于总计容建筑面积的 10%，且配建功能应与住宅环境相协调，不得对居民生活产生安全、环境、消防等负面影响。

#### 2、商业用地

在确保主导功能为商业的前提下，可配建住宅建筑或机关团体建筑，总配建建筑面积小于总计容建筑面积的 10%，且配建住宅建筑应满足日照、通风、消防及安全等相关规范要求，并宜设置独立出入口。

### 第五十四条 地块划分

地块编码在街区编码基础上采用四级编码方式，由“行政区代码+详规单元编码+街区编号+地块编号”组成，其中地块编号采用三位数顺序码，如 51111100000801001。在开发建设过程中可根据实际建设需要对地块进行合并或进一步细分。

### 第五十五条 建设强度

#### 1、容积率

合理确定地块容积率，塑造疏密有致的空间形态。本次规划确定镇区 6 类开发强度分区， $FAR \leq 1.0$ 、 $1.0 < FAR \leq 1.5$ 、 $1.5 < FAR \leq 2.0$ 、 $2.0 < FAR \leq 2.5$ 、 $FAR \geq 0.7$ （工业用地）、 $0.6 \leq FAR \leq 3.0$ （物流仓储用地）。

二类城镇住宅用地：低层 $\leq 1.2$ ，多层 $\leq 2.0$ ，高层 I 类 $\leq 2.5$ ；

机关团体用地： $\leq 2.0$ ；

文化用地： $\leq 1.5$ ；

教育用地：幼儿园 $\leq 0.8$ ，小学 $\leq 1.0$ ；

医疗卫生用地： $\leq 2.0$ ；

商业用地： $\leq 2.0$ ；

工业用地： $\geq 1.0$  且  $\leq 2.5$ ；

仓储用地： $\geq 0.6$  且  $\leq 3.0$ ；

公用设施：≤1.0；

公园绿地：≤0.15。

## 2、建筑密度/建筑系数

规划区地块建筑密度/建筑系数按以下指标控制：

二类城镇住宅用地：≤40%；

机关团体用地：≤50%；

商业用地：≤50%；

工业用地：≥40%且≤60%；

仓储用地：≥30%且≤60%；

公用设施：≤40%；

公园绿地：≤10%。

二类工业用地按建筑系数控制，其他用地性质按建筑密度控制。

## 3、建筑高度

合理确定建筑限高，塑造错落有致的城市天际线。本次规划确定镇区4类建筑高度分区。 $H \leq 15$ 、 $15 < H \leq 24$ 、 $24 < H \leq 40$ 、 $40 < H \leq 54$ 。

二类城镇住宅用地：低层≤15米，多层≤24米，高层Ⅰ类≤54米；

机关团体用地：≤24米；

文化用地：≤18米；

教育用地：幼儿园≤12米，小学≤24米；

医疗卫生用地：≤24米；

商业用地：≤24米；

工业用地：≤24米；

仓储用地：≤24米；

公用设施：≤24米；

公园绿地：≤15米。

## 4、绿地率

规划区地块绿地率按以下指标控制：

二类城镇住宅用地：≥20%；

机关团体用地：≥20%；

商业用地：≥20%；

工业用地：≤20%；

仓储用地：≤20%；

公用设施：≥25%；

公园绿地：≥65%。

## 第五十六条 公共配套

依据单元层面详细规划，规划结合镇区现状实际情况，合理确定地块停车泊位建设要求，明确地块需要配置的非独立占地公共管理与公共服务设施和公用设施。各地块公共配套要求详见附表 5 地块指标控制表。

## 第五十七条 空间组合

### 1、空间形态

整体天际轮廓线应顺应“两水交汇、倚山面水”的自然山水格局，顺山起伏、随水势延展，形成层次丰富、疏密有致的镇区轮廓。强化大渡河滨水景观廊的空间管控，通过控制滨水建筑界面高度、密度与退距，保障滨河廊道的视线通透性与空间可达性。

在不影响镇区道路交通组织的前提下，鼓励相邻新建住宅小区经协商各自后退用地界限一定距离，共同打造公共开放空间。允许商业项目或居住兼容商业项目结合功能需求设置商业步行街、商业广场等公共活动空间。

农产品加工园区应形成生产区、仓储物流区、综合配套区分区明确的空间形态，建筑形体舒展有序，合理组织货运与客运流线，避免相互干扰。

### 2、建筑后退

建筑物后退用地红线、规划道路红线、规划绿地边界、河道蓝线的距离，应依据本规划及相关法律法规和标准规范的规定进行控制。

### 3、建筑间距

满足相关法律法规及标准规范规定进行控制。涉及日照要求的建设项目应进行建筑日照分析计算，分析计算应符合国家有关标准和乐山市建设项目日照分析



规划管理相关规定。

#### 4、机动车出入口

当相邻道路为2条或者2条以上不同等级道路的，应在较低一级道路上设置出入口；沿干路同侧的建筑工程项目，其车行出入口之间的水平距离应不小于40米；车行出入口与公交停车港的水平距离不得小于15米；鼓励与相邻用地建设项目共用车行出入口，减少对镇区道路的车行开口数量。

### 第五十八条 风貌管控

#### 1、建筑形式及体量

整体保护太平镇川西滨江传统聚落风貌与工矿历史文化特色，构建“传统民居+工矿记忆+现代产业”多元融合的风貌体系。

老街传统风貌区应严格保护张学孔宅、许世清宅等21处未定级不可移动文物，保留其穿斗结构、小青瓦屋面、木构门窗等传统建筑特征；重要节点改造应遵循传统建筑手法，延续原有街道尺度、空间肌理与街巷格局，实现修旧如旧。

工矿记忆传承组团应保护和活化利用沫江煤矿工业遗存，改造建筑应保留工业建筑的结构特征与材质肌理，融入铁路文化、煤矿文化元素。

其他区域新建多、低层建筑应采用现代手法演绎川西传统建筑风格，合理运用传统建筑材质、形式与组合方式，适度融入地方特色装饰元素。

农产品加工园区工业仓储建筑应体现功能导向、简洁实用的原则，形体舒展统一而富有变化，山墙面以折形及矩形为主，彰显现代工业坚实、沉稳、高效的特色；生产区建筑体量应与周边自然环境及镇区整体风貌相协调。

#### 2、建筑风格及色彩

传统风貌区建筑主色调为白色、暖灰色，辅色调为浅米黄、青灰色，点缀色为木色、赭石色系，延续川西民居素雅质朴、清新自然的色彩特征。

镇区居住、商业及公共建筑主色调宜选用中高明度、中低彩度的白色、浅米黄系，辅色调宜选用中高明度、中高彩度的浅灰色、浅棕色，整体色彩协调统一，避免大面积高饱和度、高对比度色彩。

工业仓储建筑风格应突出功能理性与现代简约，色彩以浅灰色、白色等中性

色为主，可适当运用企业标识色作为局部点缀，体现大气沉稳的工业美学风格，避免过度装饰与色彩杂乱。

### 3、第五立面

传统风貌区低层建筑应采用坡屋顶形式，铺设小青瓦，保持传统建筑屋顶风貌的完整性。

镇区其他区域建筑屋顶宜采用坡屋顶形式或实施屋顶绿化；屋顶设置的冷却塔、水箱、电梯机房等设施设备，应采用与建筑主体协调的方式进行隐蔽或美化处理，避免破坏镇区整体天际线景观。

农产品加工园区工业仓储建筑在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下，鼓励实施屋顶绿化，提高高空绿视率；大力推广使用屋顶太阳能电池板，实现清洁能源高效利用，打造绿色低碳的产业园区风貌。

## 第六章 实施措施

### 第五十九条 组织保障

立足国土空间规划“五级三类”规划体系，坚持多规合一，加强详细规划与各类专项规划的深度融合。以“一张图”规划管理平台为依托，搭建多部门信息共享的规划实施平台。促进各部门在公共财政投入、土地供应、重大产业项目引进上与规划空间布局相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划。

### 第六十条 实施计划

规划近期重点破解农产品加工园区落地瓶颈、补齐基础设施短板、提升镇区人居环境等项目建设，具体包括农产品加工园区已批项目建设、农产品加工园区基础设施建设、太平社区公共服务设施优化以及老街片区风貌塑造等。远期推进农产品加工园区产业能级提升、城镇功能完善、文旅融合发展以及产镇融合深化等。近远期结合，逐步将太平镇建设成为乐山市“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合示范镇。

## 第六十一条 政策配套

完善土地利用“增存挂钩”制度，加大存量建设用地盘活力度。优先保障农产品加工园区及公共服务、基础设施项目用地需求。建立已供未用土地动态监管机制，依法依规处置闲置土地，提高土地利用效率。探索低效用地再开发激励政策，鼓励企业通过自主改造、联合开发等方式盘活存量工业用地。在符合国省相关要求基础上，明确地块出让、容积率奖励和补偿、地块优化等规定。探索推行国有建设用地多用途混合利用改革，细化用地混合的具体规定，促进土地节约集约利用。

## 第六十二条 规划调整维护

遵循“先规划、后实施”的原则，详细规划的调整维护实行分类管理，主要分为规划修改、规划维护和规划勘误（技术修正）三类，各类规划调整维护的符合情形及审批程序，详见附表4规划调整维护实施细则表。

本实施细则施行过程中，国家、省、市新出台与本实施细则不一致的规定，从其规定。

## 第六十三条 监督评估

增强全民规划意识，鼓励公众积极参与和监督规划区的规划建设管理；通过加强宣传教育，使本规划得到广泛的了解和支持，促进全民规划意识及参与精神，为规划的实施打下基础；依法加强城市土地监察和建设监察，确保规划的严肃性和权威性。

## 附 表

附表 1 建设用地统计表

| 序号                                                           | 用地类型        |            |          | 现状         |         | 规划         |         | 变化         |
|--------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------|------------|---------|------------|---------|------------|
|                                                              |             |            |          | 面积<br>（公顷） | 比例      | 面积<br>（公顷） | 比例      | 面积<br>（公顷） |
| 1                                                            | 居住用地        | 城镇住宅用地     | 二类城镇住宅用地 | 37.94      | 38.23%  | 45.98      | 40.03%  | 8.04       |
|                                                              |             | 城镇社区服务设施用地 |          | 0.10       | 0.10%   | 0.45       | 0.39%   | 0.35       |
| 2                                                            | 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地     |          | 1.36       | 1.37%   | 1.64       | 1.43%   | 0.28       |
|                                                              |             | 文化用地       |          | 0.30       | 0.30%   | 0.32       | 0.28%   | 0.02       |
|                                                              |             | 教育用地       | 中小学用地    | 0.40       | 0.40%   | 0.40       | 0.35%   | 0.00       |
|                                                              |             |            | 幼儿园用地    | 0.25       | 0.25%   | 0.25       | 0.22%   | 0.00       |
|                                                              |             | 医疗卫生用地     |          | 0.64       | 0.64%   | 0.64       | 0.56%   | 0.00       |
| 3                                                            | 商业服务业用地     | 商业用地       |          | 24.85      | 25.04%  | 19.83      | 17.26%  | -5.02      |
|                                                              |             | 商务金融用地     |          | 0.16       | 0.16%   | 0.00       | 0.00%   | -0.16      |
|                                                              |             | 其他商业服务业用地  |          | 2.20       | 2.22%   | 0.00       | 0.00%   | -2.20      |
| 4                                                            | 工矿用地        | 工业用地       | 二类工业用地   | 9.46       | 9.53%   | 19.12      | 16.65%  | 9.66       |
|                                                              |             | 采矿用地       |          | 2.15       | 2.17%   | 0.00       | 0.00%   | -2.15      |
| 5                                                            | 仓储用地        | 物流仓储用地     |          | 0.72       | 0.73%   | 2.26       | 1.97%   | 1.54       |
| 6                                                            | 交通运输用地      | 城镇村道路用地    |          | 15.82      | 15.94%  | 15.49      | 13.49%  | -0.33      |
|                                                              |             | 交通场站用地     | 社会停车场用地  | 1.56       | 1.57%   | 1.39       | 1.21%   | -0.17      |
| 7                                                            | 公用设施用地      | 供水用地       |          | 0.00       | 0.00%   | 0.48       | 0.42%   | 0.48       |
|                                                              |             | 排水用地       |          | 0.44       | 0.44%   | 1.34       | 1.17%   | 0.90       |
|                                                              |             | 供电用地       |          | 0.12       | 0.12%   | 0.26       | 0.23%   | 0.14       |
|                                                              |             | 供燃气用地      |          | 0.00       | 0.00%   | 0.10       | 0.09%   | 0.10       |
|                                                              |             | 消防用地       |          | 0.07       | 0.07%   | 0.07       | 0.06%   | 0.00       |
| 8                                                            | 绿地与开敞空间用地   | 公园绿地       |          | 0.69       | 0.70%   | 2.33       | 2.03%   | 1.64       |
|                                                              |             | 防护绿地       |          | 0.00       | 0.00%   | 2.33       | 2.03%   | 2.33       |
|                                                              |             | 广场用地       |          | 0.00       | 0.00%   | 0.18       | 0.16%   | 0.18       |
| 总计                                                           |             |            |          | 99.23      | 100.00% | 114.86     | 100.00% | 15.63      |
| 注：城镇开发边界面积为 114.98 公顷，其中规划建设用地面积为 114.86 公顷，陆地水域面积为 0.12 公顷。 |             |            |          |            |         |            |         |            |

附表 2 规划设施一览表

| 类别      | 设施类型     | 数量（处） | 规模（平方米） | 建设状态  |
|---------|----------|-------|---------|-------|
| 教育设施    | 小学       | 1     | 4002    | 已建    |
|         | 幼儿园      | 1     | 2462    | 已建    |
| 医疗卫生设施  | 医院       | 1     | 3608    | 已建    |
|         | 卫生院      | 1     | 2770    | 已建    |
| 文化设施    | 文化活动中心   | 2     | 3183    | 改造    |
| 体育设施    | 健身活动场地   | 4     | ——      | 改造/新建 |
| 社区服务设施  | 社区服务中心   | 2     | 3844    | 已建    |
|         | 社区日间照料中心 | 1     | 621     | 改造    |
|         | 派出所      | 1     | 3039    | 改造    |
| 商业服务业设施 | 农贸市场     | 2     | 2564    | 已建    |
|         | 活禽交易市场   | 1     | 3451    | 改造    |
| 交通设施    | 公交首末站    | 1     | ——      | 新建    |
|         | 社会停车场    | 3     | 13881   | 改造/新建 |
|         | 加油（气）站   | 3     | 20833   | 已建/改造 |
| 市政公用设施  | 工业供水厂    | 1     | 4828    | 新建    |
|         | 生活污水处理厂  | 2     | 6895    | 改造    |
|         | 工业污水处理厂  | 1     | 6517    | 新建    |
|         | 电信支局     | 1     | ——      | 已建    |
|         | 邮政营业场所   | 2     | ——      | 已建    |
|         | 配气站      | 1     | 1000    | 新建    |
|         | 变电站      | 1     | 2573    | 新建    |
| 综合防灾设施  | 公共厕所     | 4     | ——      | 改造/新建 |
|         | 消防站      | 1     | 663     | 已建    |
|         | 应急避难场所   | 7     | 29832   | 改造/新建 |

附表 3 街区管控要求表

## 51111100000801 街区

| 要素       |                    | 内容                                                                                          |                            |         |      | 管控方式 |       |
|----------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|------|------|-------|
| 街区编号     |                    | 51111100000801                                                                              |                            |         |      | 条文   |       |
| 街区面积（公顷） |                    | 35.80                                                                                       |                            |         |      | 指标   |       |
| 主导功能     |                    | 农产品加工、商贸物流                                                                                  |                            |         |      | 条文   |       |
| 土地使用负面清单 |                    | 1、国家、四川省产业结构调整指导目录的淘汰类、限制类产业；2、国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地项目目录。                                     |                            |         |      | 条文   |       |
| 规模控制     | 人口规模（人）            |                                                                                             | 60                         |         |      | 指标   |       |
|          | 总建筑面积（万平方米）        |                                                                                             | 工业建筑≥22.10，其他建筑≤17.76      |         |      | 指标   |       |
|          | 经营性用地建筑面积（万平方米）    |                                                                                             | 工业建筑≥22.10，其他经营性用地建筑≤16.02 |         |      | 指标   |       |
|          | 公园绿地、广场步行5分钟覆盖率（%） |                                                                                             | ≥80                        |         |      | 指标   |       |
|          | 公共停车泊位             |                                                                                             | ——                         |         |      | 指标   |       |
| 建设强度     | 容积率                |                                                                                             | ——                         |         |      | 指标   |       |
|          | 建筑密度（%）            |                                                                                             | ——                         |         |      | 指标   |       |
|          | 建筑高度（米）            |                                                                                             | ≤24                        |         |      | 指标   |       |
|          | 绿地率（%）             |                                                                                             | ——                         |         |      | 指标   |       |
| 配套设施     | 类型                 |                                                                                             | 设施名称                       | 规模（平方米） |      | 建设要求 |       |
|          |                    |                                                                                             |                            | 用地面积    | 建筑面积 |      |       |
|          | 公共管理设施             |                                                                                             | 派出所                        | 3039    | ——   | 迁建   | 定位+指标 |
|          | 商业服务业设施            |                                                                                             | 农产品交易市场                    | 41203   | ——   | 新建   | 定位+指标 |
|          | 交通设施               | 社会停车场                                                                                       | 园区公共停车场                    | 3727    | ——   | 新建   | 定位+指标 |
|          | 公用设施               | 给水设施                                                                                        | 工业给水厂                      | 4828    | ——   | 新建   | 定位+指标 |
|          |                    |                                                                                             | 工业污水处理厂                    | 6517    | ——   | 新建   |       |
|          |                    | 排水设施                                                                                        | 镇区生活污水处理厂                  | 4128    | ——   | 现状   |       |
|          |                    | 燃气设施                                                                                        | 配气站                        | 1000    | ——   | 新建   |       |
| 供电设施     |                    | 35KV 变电站                                                                                    | 2573                       | ——      | 新建   |      |       |
| 其他控制要求   |                    | 1、条文管控方式参照文本条文具体内容；指标管控方式参照地块控制指标表具体管控要求。2、位于三江岸线保护控制区地块需满足《乐山市三江岸线保护条例》及《乐山市三江岸线保护规划》控制要求。 |                            |         |      | 条文   |       |

## 51111100000802 街区

| 要素       |                    | 内容                                                      |         |         | 管控方式 |       |       |
|----------|--------------------|---------------------------------------------------------|---------|---------|------|-------|-------|
| 街区编号     |                    | 51111100000802                                          |         |         | 条文   |       |       |
| 街区面积（公顷） |                    | 41.97                                                   |         |         | 指标   |       |       |
| 主导功能     |                    | 综合配套                                                    |         |         | 条文   |       |       |
| 土地使用负面清单 |                    | 1、国家、四川省产业结构调整指导目录的淘汰类、限制类产业；2、国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地项目目录。 |         |         | 条文   |       |       |
| 规模控制     | 人口规模（人）            | 10500                                                   |         |         | 指标   |       |       |
|          | 总建筑面积（万平方米）        | ≤60.1                                                   |         |         | 指标   |       |       |
|          | 经营性用地建筑面积（万平方米）    | ≤6.45                                                   |         |         | 指标   |       |       |
|          | 公园绿地、广场步行5分钟覆盖率（%） | ≥90%                                                    |         |         | 指标   |       |       |
|          | 公共停车泊位             | ——                                                      |         |         | 指标   |       |       |
| 建设强度     | 容积率                | ≤1.5                                                    |         |         | 指标   |       |       |
|          | 建筑密度（%）            | ≤30                                                     |         |         | 指标   |       |       |
|          | 建筑高度（米）            | ≤24                                                     |         |         | 指标   |       |       |
|          | 绿地率（%）             | ≥23                                                     |         |         | 指标   |       |       |
| 配套设施     | 类型                 |                                                         | 设施名称    | 规模（平方米） |      | 建设要求  |       |
|          |                    |                                                         |         | 用地面积    | 建筑面积 |       |       |
|          | 公共管理设施             |                                                         | 镇人民政府   | 2196    | ——   | 现状    | 定位+指标 |
|          |                    |                                                         | 市场监督管理所 | ——      | ——   | 现状    |       |
|          |                    |                                                         | 供电所     | 1994    | ——   | 现状    |       |
|          | 公共服务设施             | 文化设施                                                    | 文化活动中心  | 3183    | ——   | 现状/新建 | 定位+指标 |
|          |                    | 体育设施                                                    | 健身活动场地  | 1200    | ——   | 新建    |       |
|          |                    | 教育设施                                                    | 幼儿园     | 2462    | ——   | 现状    |       |
|          |                    |                                                         | 小学      | 4002    | ——   | 现状    |       |
|          |                    | 医疗设施                                                    | 卫生院     | 2770    | ——   | 现状    |       |
|          |                    |                                                         | 预防接种门诊  | ——      | ——   | 现状    |       |
|          |                    | 社会福利设施                                                  | 日间照料中心  | 621     | ——   | 改建    |       |
|          | 社区服务设施             | 太平社区服务中心                                                | 1282    | ——      | 现状   |       |       |
|          | 商业服务业设施            |                                                         | 农贸市场    | 2564    | ——   | 改造    | 定位+指标 |
|          |                    |                                                         | 活禽交易市场  | 3451    | ——   | 新建    |       |
|          | 交通设施               | 公共交通场站                                                  | 公交首末站   | ——      | ——   | 新建    | 定位+指标 |
|          |                    | 社会停车                                                    | 镇区公共停车场 | 5160    | ——   | 新建    |       |

|        |        |        |                                                                                             |       |    |       |       |
|--------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-------|-------|
|        |        | 场      |                                                                                             |       |    |       |       |
|        |        | 其他交通设施 | 加油站                                                                                         | 2160  | —— | 现状    |       |
|        | 公用设施   | 通信设施   | 电信支局                                                                                        | ——    | —— | 现状    | 定位+指标 |
|        |        | 邮政设施   | 邮政营业场所                                                                                      | ——    | —— | 现状    |       |
|        |        | 环卫设施   | 公共厕所                                                                                        | ——    | —— | 现状/新建 |       |
|        | 综合防灾设施 | 应急避难场所 | 镇区应急避难场所                                                                                    | 26252 | —— | 现状/新建 | 定位+指标 |
| 其他控制要求 |        |        | 1、条文管控方式参照文本条文具体内容；指标管控方式参照地块控制指标表具体管控要求。2、位于三江岸线保护控制区地块需满足《乐山市三江岸线保护条例》及《乐山市三江岸线保护规划》控制要求。 |       |    |       | 条文    |

## 51111100000803 街区

| 要素       |                      | 内容                                                      |           |         |      | 管控方式 |       |
|----------|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------|---------|------|------|-------|
| 街区编号     |                      | 51111100000803                                          |           |         |      | 条文   |       |
| 街区面积（公顷） |                      | 23. 57                                                  |           |         |      | 指标   |       |
| 主导功能     |                      | 居住配套                                                    |           |         |      | 条文   |       |
| 土地使用负面清单 |                      | 1、国家、四川省产业结构调整指导目录的淘汰类、限制类产业；2、国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地项目目录。 |           |         |      | 条文   |       |
| 规模控制     | 人口规模（人）              |                                                         | 4500      |         |      | 指标   |       |
|          | 总建筑面积（万平方米）          |                                                         | ≤33. 48   |         |      | 指标   |       |
|          | 经营性用地建筑面积（万平方米）      |                                                         | ≤4. 93    |         |      | 指标   |       |
|          | 公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率（%） |                                                         | ≥95       |         |      | 指标   |       |
|          | 公共停车泊位               |                                                         | ——        |         |      | 指标   |       |
| 建设强度     | 容积率                  |                                                         | ≤1. 4     |         |      | 指标   |       |
|          | 建筑密度（%）              |                                                         | ≤28       |         |      | 指标   |       |
|          | 建筑高度（米）              |                                                         | ≤54       |         |      | 指标   |       |
|          | 绿地率（%）               |                                                         | ≥22       |         |      | 指标   |       |
| 配套设施     | 类型                   |                                                         | 设施名称      | 规模（平方米） |      | 建设要求 | 定位+指标 |
|          |                      |                                                         |           | 用地面积    | 建筑面积 |      |       |
|          | 公共服务设施               | 医疗设施                                                    | 沙湾神安精神病医院 | 3608    | ——   | 现状   |       |
|          |                      | 体育设施                                                    | 健身活动场地    | 400     | ——   | 现状   |       |
|          |                      | 社会福利设施                                                  | 日间照料中心    | ——      | ——   | 现状   |       |



|        |         |                                                                                             |       |    |       |       |
|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-------|-------|
|        | 社区服务设施  | 沫江社区服务中心                                                                                    | 2562  | —— | 现状    |       |
|        | 商业服务业设施 | 农贸市场                                                                                        | ——    | —— | 改造    | 定位+指标 |
| 交通设施   | 社会停车场   | 公共停车场                                                                                       | 4994  | —— | 新建    | 定位+指标 |
|        | 其他交通设施  | 加油站                                                                                         | 15615 | —— | 新建    |       |
| 公用设施   | 排水设施    | 沫江生活污水处理厂                                                                                   | 2767  | —— | 现状    | 定位+指标 |
|        | 邮政设施    | 邮政营业场所                                                                                      | ——    | —— | 现状    |       |
|        | 环卫设施    | 公共厕所                                                                                        | ——    | —— | 现状/新建 |       |
| 综合防灾设施 | 应急避难场所  | 镇区应急避难场所                                                                                    | 3580  | —— | 现状/新建 | 定位+指标 |
| 其他控制要求 |         | 1、条文管控方式参照文本条文具体内容；指标管控方式参照地块控制指标表具体管控要求。2、位于三江岸线保护控制区地块需满足《乐山市三江岸线保护条例》及《乐山市三江岸线保护规划》控制要求。 |       |    |       | 条文    |

## 51111100000804 街区

| 要素       |                    | 内容                                                      |         |      | 管控方式 |      |
|----------|--------------------|---------------------------------------------------------|---------|------|------|------|
| 街区编号     |                    | 51111100000804                                          |         |      | 条文   |      |
| 街区面积（公顷） |                    | 13.69                                                   |         |      | 指标   |      |
| 主导功能     |                    | 特色商业、居住配套                                               |         |      | 条文   |      |
| 土地使用负面清单 |                    | 1、国家、四川省产业结构调整指导目录的淘汰类、限制类产业；2、国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地项目目录。 |         |      | 条文   |      |
| 规模控制     | 人口规模（人）            | 1940                                                    |         |      | 指标   |      |
|          | 总建筑面积（万平方米）        | ≤16.44                                                  |         |      | 指标   |      |
|          | 经营性用地建筑面积（万平方米）    | ≤6.61                                                   |         |      | 指标   |      |
|          | 公园绿地、广场步行5分钟覆盖率（%） | ——                                                      |         |      | 指标   |      |
|          | 公共停车泊位             | ——                                                      |         |      | 指标   |      |
| 建设强度     | 容积率                | ≤1.2                                                    |         |      | 指标   |      |
|          | 建筑密度（%）            | ≤30                                                     |         |      | 指标   |      |
|          | 建筑高度（米）            | ≤24                                                     |         |      | 指标   |      |
|          | 绿地率（%）             | ≥21                                                     |         |      | 指标   |      |
| 配套设施     | 类型                 | 设施名称                                                    | 规模（平方米） |      | 建设要求 |      |
|          |                    |                                                         | 用地面积    | 建筑面积 |      |      |
|          | 公共管理设施             | 太平法庭                                                    | 1612    | ——   | 现状   | 定位+指 |

|        |      |        |                                                                                             |      |    |    |       |
|--------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|----|-------|
| 施      |      |        | 交警太平中队                                                                                      | 2500 | —— | 现状 | 标     |
|        |      |        | 沙湾区综合行政执法局三大队                                                                               | 769  | —— | 现状 |       |
|        | 交通设施 | 其他交通设施 | 加油站                                                                                         | 3058 | —— | 现状 | 定位+指标 |
| 其他控制要求 |      |        | 1、条文管控方式参照文本条文具体内容；指标管控方式参照地块控制指标表具体管控要求。2、位于三江岸线保护控制区地块需满足《乐山市三江岸线保护条例》及《乐山市三江岸线保护规划》控制要求。 |      |    |    | 条文    |

附表4 规划调整维护实施细则表

| 类型   | 含义                                                                                   | 符合情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 规划调整维护审批程序                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 规划修改 | 指在规划实施过程中，因国家政策调整、落实重大项目建设、镇区发展需求或上位规划发生变更等，确需对详细规划确定的强制性内容进行调整的行为。此类调整需严格论证并履行法定程序。 | 符合以下情形之一的，可启动规划修改程序：<br>1、单元边界与功能调整：调整单元范围线、主导功能，或突破单元总体规模管控总量的；<br>2、重大设施调整：调整重要控制线（如城市四线）、重大公共服务设施或公用设施选址及规模的；<br>3、其他情形：经论证确需修改的其他情形。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 规划修改由镇人民政府组织编制，严格履行详细规划法定报批程序后，报区人民政府批准。                |
| 规划维护 | 指在符合上位规划强制性内容、约束性指标和保障公共利益的前提下，为提升土地利用效率、完善公共服务功能或适应具体项目实施，对详细规划进行的微调与完善。            | 符合下列情形之一的，可启动规划维护程序：<br>1、用地布局微调：减少经营性用地增加公益性用地及公共空间；或在单元层面规划确定的同一街区范围内，不增加总建设量的前提下，同一权利人或经相邻权利人协商一致的用地位置、形状的等面积优化的；<br>2、道路与交通优化：在不改变道路等级、不减少红线宽度、不影响交通功能的前提下，优化道路线形、红线宽度和道路断面；调整道路交叉口渠化形式、公交港湾站位置的；<br>3、地块管控要求调整：在符合满足相关技术标准和单元层面规划确定的街区管控要求的前提下，调整单地块的用地性质及兼容性，控制指标（容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、停车位配建标准），配套设施或其他管控要求的；<br>4、城市设计引导性指标调整：因城市更新、盘活存量资源等需要，在不影响公共利益和相邻权益的前提下，对建筑退界、面宽等城市设计引导性指标进行优化的；<br>5、地块整合细分：在不增加公共服务设施配套难度、满足机动车出入口要求，且各地块合计总建筑规模不突破原地块规划核定总量的前提下，对同一性质地块进行合并或细分的；<br>6、市政廊道调整：在满足安全及行业规范前提下，经行业主管部门同意，局部优化高压电力、燃气廊 | 规划维护由镇人民政府组织编制，经专家论证并公示（公示时间不少于15日）征求利害关系人意见后，报区人民政府批准。 |

|                                           |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                           |                                                             | 道或水系、绿地边界的；<br>7、其他情形：经论证确需优化调整的其他情形。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |
| 规划勘误（技术修正）                                | 指对详细规划成果中存在的技术性错误、信息缺失、标准更新滞后或落实现状权属等问题进行的修正，不涉及规划意图的实质性变更。 | 符合下列情形之一的，可启动规划勘误程序：<br>1、用地边界修正：因土地权属、建设现状、地形图信息错漏，需依据有效权属证书和最新实测地形图更正规划用地边界的；<br>2、现状落实：已取得合法工程规划许可文件或方案批复的待建、在建项目，需落实现状规划控制指标的；或在详细规划批准前2年内已取得合法用地权属，且未构成闲置土地收回条件，经论证评估具备可实施性，需落实原土地出让合同或划拨决定书约定规划条件的；<br>3、技术标准更新：因新旧用地分类标准变化需进行的用地性质转换，或规划二级类不变、三级类之间技术性转换的；<br>4、实施细节完善：对规划文本、图纸中明显笔误、信息不全、与技术规范明显不一致的完善；因坐标转换、比例尺原因造成的精度修正；<br>5其他情形：法律法规或上级文件明确适用技术修正的其他情形。 | 规划勘误由镇人民政府负责收集、审查相关资料，经公示7个工作日后，由自然资源主管部门批准实施。 |
| 备注：本实施细则施行过程中，国家、省、市新出台与本实施细则不一致的规定，从其规定。 |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |

附表 5 地块控制指标表

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                        | 备注      |
|-------------------|--------|----------|-----------------------|------|--------------|--------|---------|------|--------|-----------------------------------------------|---------|
| 51111100000801001 | 1302   | 排水用地     | 4128                  | ≤1.0 | ——           | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                          | 生活污水处理站 |
| 51111100000801002 | 1302   | 排水用地     | 6517                  | ≤1.0 | ——           | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                          | 工业污水处理厂 |
| 51111100000801003 | 1402   | 防护绿地     | 486                   | ——   | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文 1                                          | ——      |
| 51111100000801004 | 1301   | 供水用地     | 4828                  | ≤1.0 | ——           | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                          | 工业给水厂   |
| 51111100000801005 | 1402   | 防护绿地     | 491                   | ——   | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文 1                                          | ——      |
| 51111100000801006 | 0901   | 机关团体用地   | 3039                  | ≤1.5 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                                          | 派出所     |
| 51111100000801007 | 0901   | 商业用地     | 3546                  | ≤1.5 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容二类城镇住宅用地，<br>条文 2。               | ——      |
| 51111100000801008 | 1401   | 公园绿地     | 267                   | ——   | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文 1                                          | ——      |
| 51111100000801009 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1584                  | ≤1.2 | ≤35          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2。                       | ——      |
| 51111100000801010 | 100102 | 二类工业用地   | 32273                 | ≥0.7 | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于 5 米的防护景观绿化带。 | 条文 3    |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质   | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率                     | 建筑密度/建筑系数(%)          | 绿地率(%)    | 建筑高度(m)   | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                                                             | 备注   |
|-------------------|--------|--------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|-----------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | $\geq 1.0$ 且 $\leq 2.5$ | $\geq 40$ 且 $\leq 60$ | $\leq 20$ | $\leq 24$ | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地(除 090102、090105 外)，条文 2；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于 5 米的防护景观绿化带。 | 条文 3 |
|                   | 1101   | 物流仓储用地 |                       | $\geq 0.6$ 且 $\leq 3.0$ | $\geq 30$ 且 $\leq 60$ | $\leq 20$ | $\leq 24$ | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地(除 090102、090105 外)，条文 2；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于 5 米的防护景观绿化带。 | 条文 3 |
| 51111100000801011 | 1402   | 防护绿地   | 9918                  | ——                      | ——                    | ——        | ——        | ——   | ——     | 条文 1                                                                               | ——   |
| 51111100000801012 | 1304   | 供燃气用地  | 1000                  | ——                      | ——                    | ——        | ——        | ——   | ——     | 条文 1；相关控制指标根据方案合理确定，符合有关技术标准规范。                                                    | 配气站  |
| 51111100000801013 | 0901   | 商业用地   | 41203                 | $\leq 2.0$              | $\leq 45$             | $\geq 20$ | $\leq 24$ | ——   | ——     | 条文 1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于 5 米的防护景观绿化带。                                      | ——   |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质   | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率            | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                                                       | 备注  |
|-------------------|--------|--------|-----------------------|----------------|--------------|--------|---------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                   | 0901   | 商业用地   |                       | ≤2.0           | ≤50          | ≥20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容科研用地和商务金融用地，条文2；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。           | 条文3 |
|                   | 0902   | 商务金融用地 |                       | ≤2.0           | ≤45          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。                                   | ——  |
| 51111100000801014 | 100102 | 二类工业用地 | 35192                 | ≥0.7           | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。                                   | 条文3 |
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | ≥1.0 且<br>≤2.5 | ≥40 且<br>≤60 | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地(除090102、090105外)，条文2；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。 | 条文3 |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质   | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率         | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                            | 备注  |
|-------------------|--------|--------|-----------------------|-------------|--------------|--------|---------|------|--------|---------------------------------------------------|-----|
|                   | 0901   | 商业用地   |                       | ≤2.0        | ≤45          | ≥20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。        | ——  |
|                   | 0902   | 商务金融用地 |                       | ≤2.0        | ≤45          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；地块红线内临沙五路一侧除地块出入口外，应建设宽度不低于5米的防护景观绿化带。        | ——  |
| 51111100000801015 | 100102 | 二类工业用地 | 48425                 | ≥1.0 且 ≤2.5 | ≥40 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地(除090102、090105外)和物流仓储用地，<br>条文2。 | 条文3 |
| 51111100000801016 | 1402   | 防护绿地   | 1937                  | ——          | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文1                                               | ——  |
| 51111100000801017 | 100102 | 二类工业用地 | 6590                  | ≥0.7        | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                                               | 条文3 |
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | ≥1.0 且 ≤2.5 | ≥40 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地(除090102、090105外)，条文2。            | 条文3 |
|                   | 0901   | 商业用地   |                       | ≤2.0        | ≤45          | ≥20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                                               | ——  |
|                   | 0902   | 商务金融用地 |                       | ≤2.0        | ≤45          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                                               | ——  |



| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质   | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率         | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                                                    | 备注   |
|-------------------|--------|--------|-----------------------|-------------|--------------|--------|---------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------|------|
| 51111100000801018 | 1101   | 物流仓储用地 | 22634                 | ≥0.6 且 ≤3.0 | ≥30 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                                                      | ——   |
|                   | 1101   | 物流仓储用地 |                       | ≥0.6 且 ≤3.0 | ≥30 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1;<br>混合兼容商业用地(除 090102、090105 外), 条文 2。                               | ——   |
|                   | 0901   | 商业用地   |                       | ≤2.0        | ≤45          | ≥20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                                                      | ——   |
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | ≥0.7        | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                                                                      | 条文 3 |
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | ≥1.0 且 ≤2.5 | ≥40 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1;<br>混合兼容商业用地(除 090102、090105 外), 条文 2。                               | 条文 3 |
| 51111100000801019 | 100102 | 二类工业用地 | 22515                 | ≥0.7        | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1; 地块红线内临居住用地侧 15 米范围内严禁布置生产性建筑。                                       | 条文 3 |
|                   | 100102 | 二类工业用地 |                       | ≥1.0 且 ≤2.5 | ≥40 且 ≤60    | ≤20    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1;<br>混合兼容商业用地(除 090102、090105 外), 条文 2; 地块红线内临居住用地侧 15 米范围内严禁布置生产性建筑。 | 条文 3 |
| 51111100000801020 | 1402   | 防护绿地   | 10200                 | ——          | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文 1                                                                      | ——   |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质    | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率            | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施  | 停车泊位配比 | 其他控制要求                                                                          | 备注       |
|-------------------|--------|---------|-----------------------|----------------|--------------|--------|---------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 51111100000801021 | 1303   | 供电用地    | 2573                  | ——             | ——           | ——     | ——      | ——    | ——     | 条文 1；相关控制指标根据方案合理确定，符合有关技术标准规范。                                                 | 35KV 变电站 |
| 51111100000801022 | 120803 | 社会停车场用地 | 3727                  | ——             | ——           | ——     | ——      | ——    | ——     | 条文 1；相关控制指标根据方案合理确定，符合有关技术标准规范。                                                 | ——       |
| 51111100000801023 | 100102 | 二类工业用地  | 46171                 | ≥0.7           | ≥30          | ≤20    | ≤24     | ——    | ——     | 条文 1；地块红线内临居住用地、公共管理与公共服务用地侧 15 米范围内严禁布置生产性建筑。                                  | 条文 3     |
|                   | 100102 | 二类工业用地  |                       | ≥1.0 且<br>≤2.5 | ≥40 且<br>≤60 | ≤20    | ≤24     | ——    | ——     | 条文 1；混合兼容商业用地(除 090102、090105 外)，条文 2；地块红线内临居住用地、公共管理与公共服务用地侧 15 米范围内严禁布置生产性建筑。 | 条文 3     |
|                   | 0901   | 商业用地    |                       | ≤2.0           | ≤45          | ≥20    | ≤24     | ——    | ——     | 条文 1                                                                            | ——       |
| 51111100000802001 | 1401   | 公园绿地    | 362                   | ——             | ——           | ——     | ——      | ——    | ——     | 条文 1                                                                            | ——       |
| 51111100000802002 | 1403   | 广场用地    | 1793                  | ——             | ——           | ——     | ——      | 公交首末站 | ——     | 条文 1                                                                            | ——       |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质       | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率   | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施        | 停车泊位配比 | 其他控制要求                | 备注        |
|-------------------|--------|------------|-----------------------|-------|--------------|--------|---------|-------------|--------|-----------------------|-----------|
| 51111100000802003 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 35276                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——        |
| 51111100000802004 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 32887                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——        |
| 51111100000802005 | 1401   | 公园绿地       | 19150                 | ≤0.15 | ≤10          | ≥65    | ≤15     | 健身活动场地、公共厕所 | ——     | 条文1                   | ——        |
| 51111100000802006 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 7666                  | ≤1.2  | ≤35          | ≥25    | ≤15     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——        |
| 51111100000802007 | 090105 | 公用设施营业网点用地 | 2160                  | ≤0.8  | ≤35          | ≥20    | ≤15     | ——          | ——     | 条文1                   | 加油站       |
| 51111100000802008 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 4974                  | ≤1.2  | ≤35          | ≥25    | ≤15     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——        |
| 51111100000802009 | 0901   | 商业用地       | 1994                  | ≤1.5  | ≤40          | ≥20    | ≤18     | ——          | ——     | 条文1                   | 国家电网太平供电所 |
| 51111100000802010 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 15234                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——        |
| 51111100000802011 | 0901   | 商业用地       | 17650                 | ≤1.5  | ≤45          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | ——        |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质       | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施        | 停车泊位配比 | 其他控制要求                | 备注      |
|-------------------|--------|------------|-----------------------|------|--------------|--------|---------|-------------|--------|-----------------------|---------|
| 51111100000802012 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 3036                  | ≤1.5 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000802013 | 0702   | 城镇社区服务设施用地 | 621                   | ≤1.5 | ——           | ——     | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | 日间照料中心  |
| 51111100000802014 | 080404 | 幼儿园用地      | 2462                  | ≤0.8 | ≤30          | ≥35    | ≤12     | ——          | ——     | 条文1                   | 中心幼儿园   |
| 51111100000802015 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 27684                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000802016 | 0901   | 商业用地       | 2276                  | ≤1.0 | ≤50          | ≥15    | ≤12     | ——          | ——     | 条文1                   | 农贸市场    |
| 51111100000802017 | 0803   | 文化用地       | 1886                  | ≤1.5 | ——           | ——     | ≤18     | 健身活动场地      | ——     | 条文1                   | 移民文化广场  |
| 51111100000802018 | 0901   | 商业用地       | 6586                  | ≤1.5 | ≤40          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | ——      |
|                   | 070102 | 二类城镇住宅用地   |                       | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000802019 | 0901   | 商业用地       | 328                   | ≤2.0 | ——           | ——     | ≤12     | 电信支局、邮政营业场所 | ——     | 条文1                   | ——      |
| 51111100000802020 | 0702   | 城镇社区服务设施   | 1282                  | ≤1.5 | ≤40          | ≥15    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | 太平社区居委会 |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施        | 停车泊位配比 | 其他控制要求                | 备注   |
|-------------------|--------|----------|-----------------------|------|--------------|--------|---------|-------------|--------|-----------------------|------|
|                   |        | 用地       |                       |      |              |        |         |             |        |                       |      |
| 51111100000802021 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 32175                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——   |
| 51111100000802022 | 0801   | 机关团体用地   | 6354                  | ≤1.5 | ≤30          | ≥30    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | ——   |
| 51111100000802023 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 11762                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——   |
| 51111100000802024 | 0901   | 商业用地     | 7133                  | ≤1.8 | ≤40          | ≥20    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1                   | ——   |
|                   | 070102 | 二类城镇住宅用地 |                       | ≤1.5 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——   |
| 51111100000802025 | 0803   | 文化用地     | 1297                  | ≤1.5 | ——           | ——     | ≤18     | 健身活动场地、公共厕所 | ——     | 条文1                   | 文化广场 |
| 51111100000802026 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 693                   | ≤1.8 | ——           | ——     | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——   |
| 51111100000802027 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 2471                  | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——   |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                        | 备注  |
|-------------------|--------|----------|-----------------------|------|--------------|--------|---------|------|--------|-------------------------------|-----|
| 51111100000802028 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 3477                  | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2；<br>条文4。 | ——  |
| 51111100000802029 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 14445                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2；<br>条文4。 | ——  |
| 51111100000802030 | 120803 | 社会停车场用地  | 5160                  | ——   | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 相关控制指标根据方案合理确定，符合有关技术标准规范。    | ——  |
| 51111100000802031 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 4314                  | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2；<br>条文4。 | ——  |
| 51111100000802032 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1984                  | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2；<br>条文4。 | ——  |
| 51111100000802033 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 3551                  | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2；<br>条文4。 | ——  |
| 51111100000802034 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 14278                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。         | ——  |
| 51111100000802035 | 0806   | 医疗卫生用地   | 2770                  | ≤2.0 | ——           | ——     | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                           | 卫生院 |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率   | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                           | 备注      |
|-------------------|--------|----------|-----------------------|-------|--------------|--------|---------|------|--------|----------------------------------|---------|
| 51111100000802036 | 0801   | 机关团体用地   | 2196                  | ≤2.0  | ——           | ——     | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                             | 镇政府     |
| 51111100000802037 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 32504                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2；<br>条文 4。 | ——      |
| 51111100000802038 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 11165                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2；<br>条文 4。 | ——      |
| 51111100000802039 | 080403 | 中小学用地    | 4002                  | ≤1.0  | ≤30          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                             | 中心小学    |
| 51111100000802040 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 15134                 | ≤1.8  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | 公共厕所 | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2；<br>条文 4。 | ——      |
| 51111100000802041 | 0901   | 商业用地     | 398                   | ≤2.0  | ——           | ——     | ≤12     | ——   | ——     | 条文 1                             | ——      |
| 51111100000802042 | 0901   | 商业用地     | 3451                  | ≤2.0  | ≤50          | ≥20    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                             | 活禽交易市场  |
| 51111100000802043 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 9541                  | ≤1.5  | ≤45          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                             | ——      |
| 51111100000802044 | 1401   | 公园绿地     | 1323                  | ≤0.15 | ≤10          | ≥65    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                             | ——      |
| 51111100000803001 | 0901   | 商业用地     | 24160                 | ≤0.8  | ≤30          | ≥30    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                             | ——      |
| 51111100000803002 | 1302   | 排水用地     | 2767                  | ≤1.0  | ——           | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1                             | 生活污水处理厂 |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率   | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施        | 停车泊位配比 | 其他控制要求                  | 备注        |
|-------------------|--------|----------|-----------------------|-------|--------------|--------|---------|-------------|--------|-------------------------|-----------|
| 51111100000803003 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 4610                  | ≤2.0  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文 1                    | ——        |
| 51111100000803004 | 0806   | 医疗卫生用地   | 3608                  | ≤2.0  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文 1                    | 沙湾神安精神病医院 |
| 51111100000803005 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 9861                  | ≤2.0  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2。 | ——        |
| 51111100000803006 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 6842                  | ≤2.0  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——          | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2。 | ——        |
| 51111100000803007 | 1401   | 公园绿地     | 549                   | ≤0.15 | ≤10          | ≥65    | ≤15     | ——          | ——     | 条文 1                    | ——        |
| 51111100000803008 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 14663                 | ≤2.0  | ≤30          | ≥30    | ≤24     | ——          | ——     | 条文 1                    | ——        |
| 51111100000803009 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 10401                 | ≤2.0  | ≤30          | ≥30    | ≤24     | 日间照料中心、公共厕所 | ——     | 条文 1                    | ——        |
| 51111100000803010 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 7522                  | ≤2.5  | ≤40          | ≥30    | ≤54     | ——          | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2。 | ——        |
| 51111100000803011 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 9748                  | ≤2.5  | ≤40          | ≥30    | ≤54     | 市场、邮政所      | ——     | 条文 1                    | ——        |



| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质       | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率   | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施   | 停车泊位配比 | 其他控制要求                | 备注      |
|-------------------|--------|------------|-----------------------|-------|--------------|--------|---------|--------|--------|-----------------------|---------|
| 51111100000803012 | 1401   | 公园绿地       | 1680                  | ≤0.15 | ≤10          | ≥65    | ≤15     | ——     | ——     | ——                    | ——      |
| 51111100000803013 | 0702   | 城镇社区服务设施用地 | 2562                  | ≤1.5  | ≤40          | ≥20    | ≤24     | ——     | ——     | 条文1                   | 沫江社区居委会 |
| 51111100000803014 | 0901   | 商业用地       | 3958                  | ≤1.8  | ≤40          | ≥20    | ≤24     | ——     | ——     | 条文1                   | ——      |
|                   | 070102 | 二类城镇住宅用地   |                       | ≤1.5  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——     | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000803015 | 0901   | 商业用地       | 11409                 | ≤2.0  | ≤40          | ≥20    | ≤24     | ——     | ——     | 条文1                   | ——      |
|                   | 070102 | 二类城镇住宅用地   |                       | ≤2.0  | ≤40          | ≥20    | ≤24     | ——     | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000803016 | 120803 | 社会停车场用地    | 4994                  | ≤0.3  | ≤15          | ≥10    | ≤10     | ——     | ——     | 条文1                   | 停车场     |
| 51111100000803017 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 22946                 | ≤2.0  | ≤35          | ≥25    | ≤24     | 健身活动场地 | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——      |
| 51111100000803018 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 15985                 | ≤2.5  | ≤40          | ≥30    | ≤54     | ——     | ——     | 混合兼容商业用地，条文2          | ——      |
| 51111100000803019 | 1310   | 消防用地       | 653                   | ≤1.8  | ≤40          | ≥20    | ≤40     | ——     | ——     | 条文1                   | 消防站     |
| 51111100000803020 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 4552                  | ≤2.1  | ≤40          | ≥20    | ≤36     | ——     | ——     | ——                    | ——      |

| 地块编号              | 用地代码   | 用地性质       | 用地面积(m²) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                | 备注     |
|-------------------|--------|------------|----------|------|--------------|--------|---------|------|--------|-----------------------|--------|
| 51111100000803021 | 070102 | 二类城镇住宅用地   | 14078    | ≤2.1 | ≤40          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1；<br>混合兼容商业用地，条文2。 | ——     |
| 51111100000803022 | 090105 | 公用设施营业网点用地 | 15615    | ≤0.5 | ≤30          | ≥20    | ≤15     | ——   | ——     | ——                    | 加油站    |
| 51111100000804001 | 0901   | 商业用地       | 5182     | ≤1.2 | ≤40          | ≥30    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   |        |
| 51111100000804002 | 0801   | 机关团体用地     | 1612     | ≤1.5 | ≤30          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                   | 太平法庭   |
| 51111100000804003 | 0801   | 机关团体用地     | 2500     | ≤1.5 | ≤30          | ≥30    | ≤24     | ——   | ——     | 条文1                   | 交警太平中队 |
| 51111100000804004 | 0901   | 商业用地       | 10164    | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804005 | 0901   | 商业用地       | 11884    | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804006 | 0901   | 商业用地       | 3719     | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804007 | 0901   | 商业用地       | 1554     | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804008 | 0901   | 商业用地       | 5975     | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804009 | 0901   | 商业用地       | 3560     | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804010 | 0901   | 商业用地       | 703      | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |
| 51111100000804011 | 090105 | 公用设施营业网点用地 | 3058     | ≤0.8 | ≤35          | ≥20    | ≤15     | ——   | ——     | 条文1                   | 加油站    |
| 51111100000804012 | 1402   | 防护用地       | 308      | ——   | ——           | ——     | ——      | ——   | ——     | 条文1                   | ——     |

| 地块编号                                                                                                                                                                       | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度/建筑系数(%) | 绿地率(%) | 建筑高度(m) | 配套设施 | 停车泊位配比 | 其他控制要求                  | 备注            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-----------------------|------|--------------|--------|---------|------|--------|-------------------------|---------------|
| 51111100000804013                                                                                                                                                          | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 50668                 | ≤1.8 | ≤35          | ≥25    | ≤24     | ——   | ——     | 条文 1；<br>混合兼容商业用地，条文 2。 | ——            |
| 51111100000804014                                                                                                                                                          | 0801   | 机关团体用地   | 769                   | ≤1.2 | ≤50          | ≥20    | ≤12     | ——   | ——     | 条文 1                    | 沙湾区综合行政执法局三大队 |
| 51111100000804015                                                                                                                                                          | 0901   | 商业用地     | 7472                  | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                    | ——            |
| 51111100000804016                                                                                                                                                          | 0901   | 商业用地     | 2854                  | ≤1.2 | ≤40          | ≥25    | ≤15     | ——   | ——     | 条文 1                    | ——            |
| 条文 1：应同时满足《乐山市三江岸线保护条例》及《乐山市三江岸线保护规划》的控制要求；<br>条文 2：兼容用地性质对应的计容建筑面积小于规划用地总计容建筑面积的 50%；<br>条文 3：需同时满足国家、省最新版《工业项目建设用地控制指标》等相关文件的要求；<br>条文 4：未定级不可移动文物的具体保护措施以沙湾区文物主管部门意见为准。 |        |          |                       |      |              |        |         |      |        |                         |               |
| 注：二类工业用地按建筑系数控制，其他用地性质按建筑密度控制；停车泊位配比根据方案合理确定。                                                                                                                              |        |          |                       |      |              |        |         |      |        |                         |               |

# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

## 图 纸

中外建华诚工程技术集团有限公司

2026 年 6 月



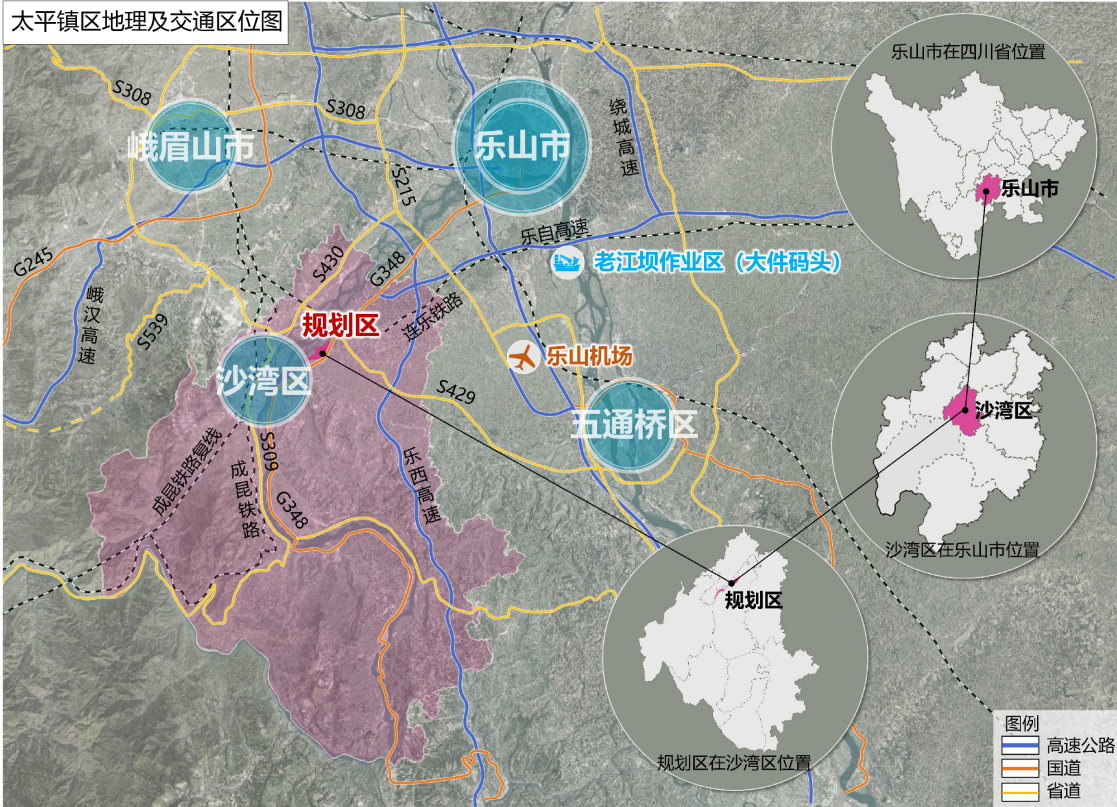
## 图纸目录

1. 区位关系图
2. 国土空间用地现状图
3. 空间结构规划图
4. 国土空间用地规划图
5. 街区划分及编码图
6. 地块划分及编码图

# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

区位关系图

太平镇区地理及交通区位图

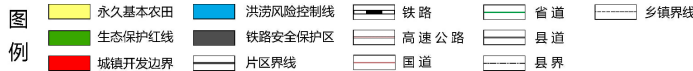
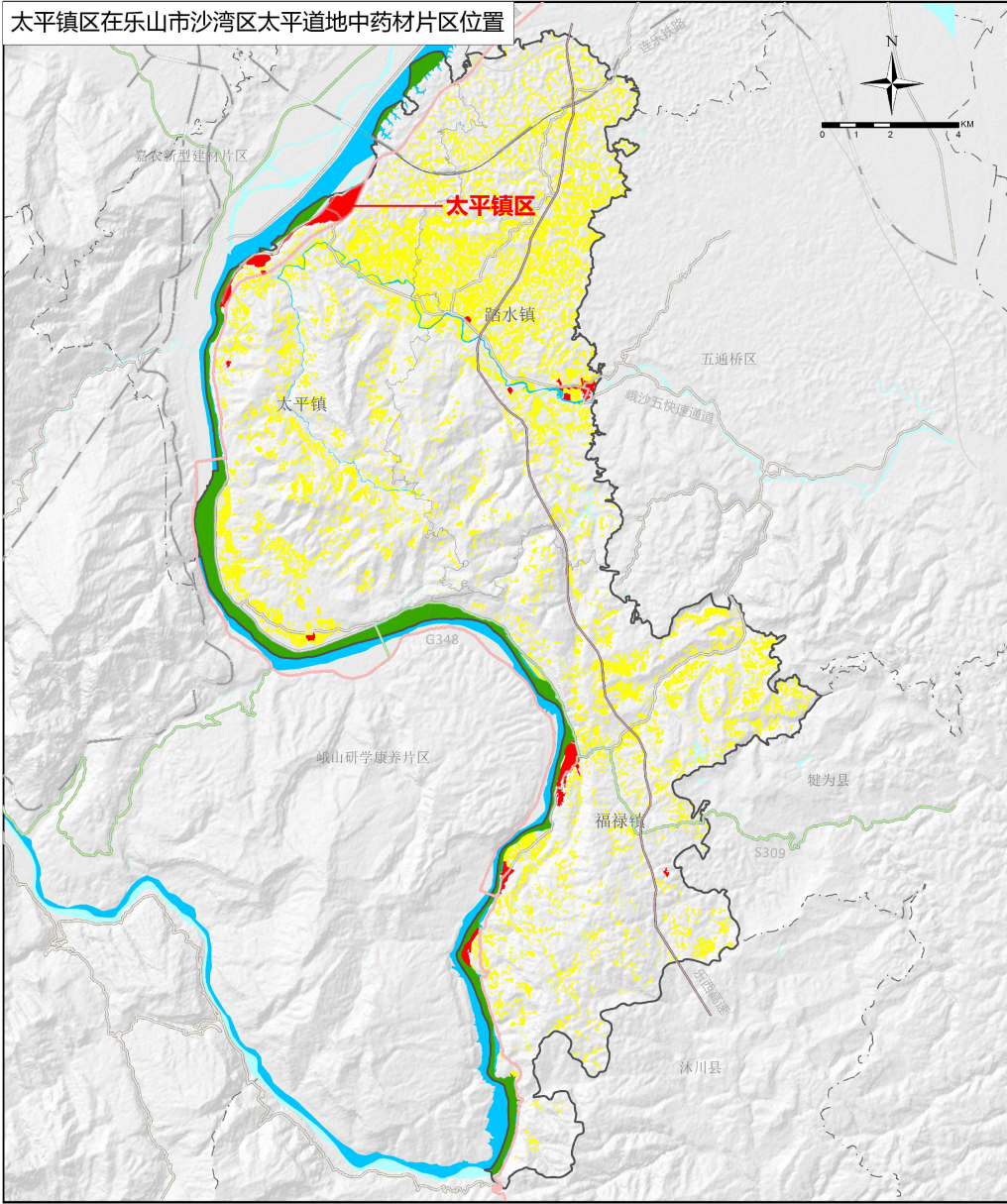


太平镇区地处沙湾北部门户，是乐西高速入城第一站，依托“高速+国省干道+机场+水运”复合交通网络，形成承北启南、外联内畅、公水协同的综合交通优势。

镇区周边已形成“两高、多干、两港”的立体交通网络：

- 高速公路：乐西高速、乐自高速，快速连接乐山市区及川南城市群；
- 国省干线：国道G348（乐沙大道）、省道S430、省道S429（峨沙五快速路），构建起与周边区县的便捷联系；
- 航空港：邻近乐山机场（4C级），具备融入区域航空交通圈的基础条件；
- 水运港：老江坝作业区（大件码头），为大宗货物运输提供水路支撑，形成公水联运潜力。

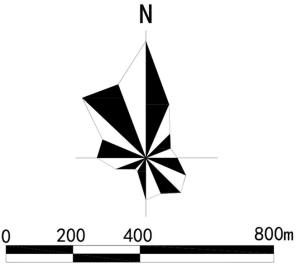
太平镇区在乐山市沙湾区太平道地中药材片区位置





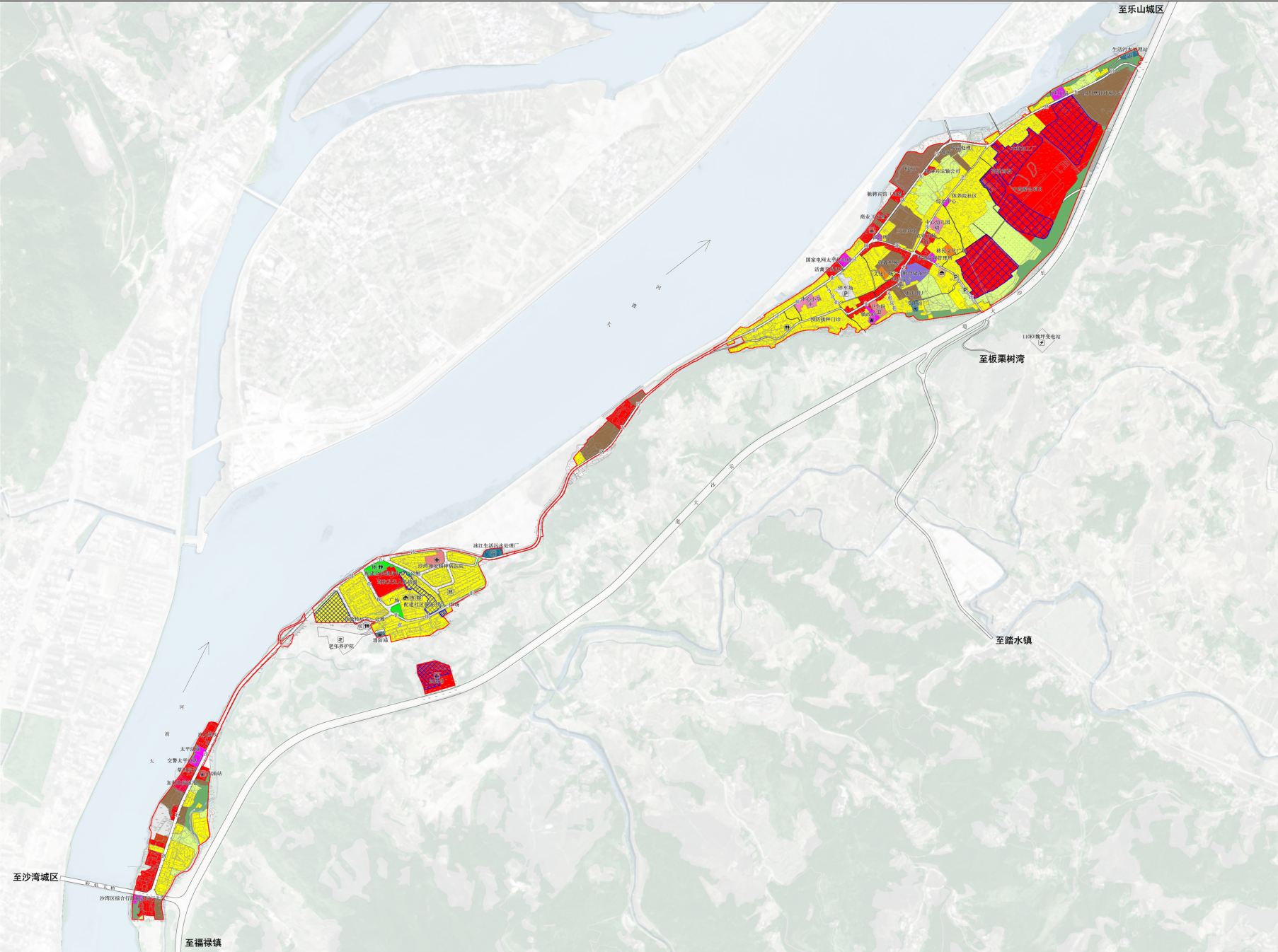
# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

国土空间用地现状图



图例

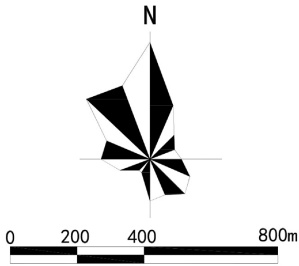
- 耕地
- 林地
- 草地
- 二类城镇住宅用地
- 城镇社区服务设施用地
- 机关团体用地
- 文化用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医疗卫生用地
- 商业用地
- 商务金融用地
- 娱乐用地
- 其他商业服务业用地
- 二类工业用地
- 采矿用地
- 物流仓储用地
- 社会停车场用地
- 排水用地
- 供电用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 广场用地
- 陆地水域
- 供而未建
- 城镇开发边界
- ★ 镇人民政府
- 社区服务中心
- 小学
- 幼儿园
- 老年养护院
- 日间照料中心
- 全民健身中心
- 卫生院
- 电信局
- 邮政所
- 市场
- 加油站
- 污水处理厂
- 变电站
- 停车场
- 消防站
- 垃圾转运站
- 公共厕所





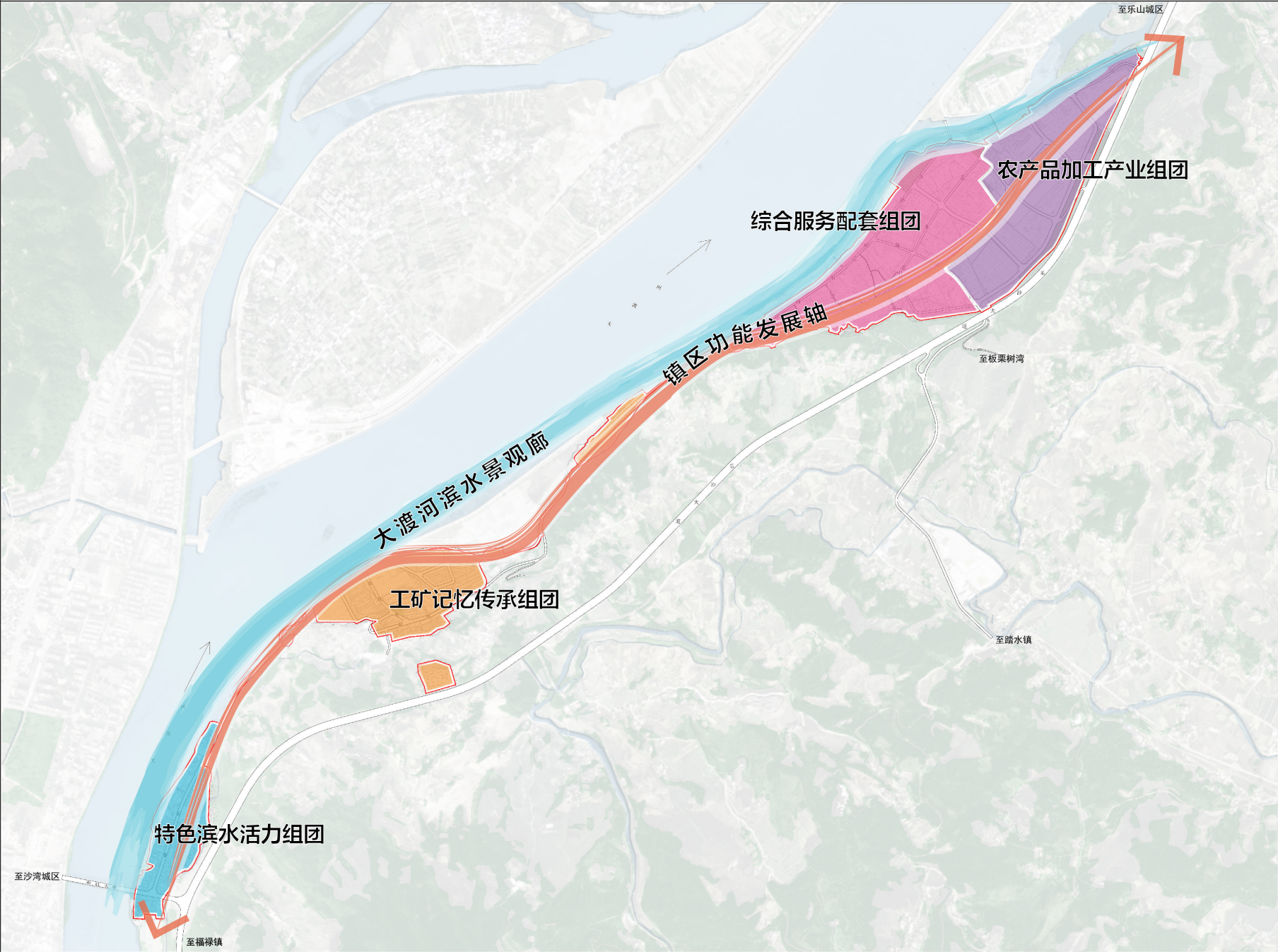
# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

空间结构规划图



图例

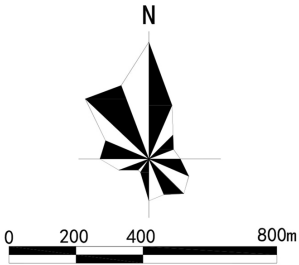
- 农产品加工产业组团
- 综合服务配套组团
- 工矿记忆传承组团
- 特色滨水活力组团
- 镇区功能发展轴
- 大渡河滨水景观廊
- 城镇开发边界





乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

国土空间用地规划图



图例

- 二类城镇住宅用地
- 城镇社区服务设施用地
- 机关团体用地
- 文化用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医疗卫生用地
- 商业用地
- 二类工业用地
- 物流仓储用地
- 社会停车场用地
- 供水用地
- 排水用地
- 供电用地
- 供燃气用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 陆地水域
- 巷道
- 三江岸线严格保护区
- 三江岸线控制利用区
- 城镇开发边界

- 镇人民政府
- 社区服务中心
- 小学
- 幼儿园
- 老年养护院
- 日间照料中心
- 健身活动场地
- 医院
- 卫生院
- 电信支局
- 邮政营业场所
- 派出所
- 公交首末站
- 市场
- 加油站
- 水厂
- 污水处理厂
- 变电站
- 配气站
- 停车场
- 消防站
- 垃圾转运站
- 公共厕所

建设用地统计表

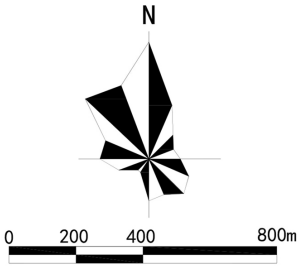
| 序号 | 用地类型        |            | 现状      |         | 规划      |         | 变化      |
|----|-------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |             |            | 面积 (公顷) | 比例      | 面积 (公顷) | 比例      | 面积 (公顷) |
| 1  | 居住用地        | 城镇住宅用地     | 37.94   | 38.23%  | 45.98   | 40.03%  | 8.04    |
|    |             | 城镇社区服务设施用地 | 0.10    | 0.10%   | 0.45    | 0.39%   | 0.35    |
|    |             | 机关团体用地     | 1.36    | 1.37%   | 1.64    | 1.43%   | 0.28    |
|    |             | 文化用地       | 0.30    | 0.30%   | 0.32    | 0.28%   | 0.02    |
| 2  | 公共管理与公共服务用地 | 中小学用地      | 0.40    | 0.40%   | 0.40    | 0.35%   | 0.00    |
|    |             | 幼儿园用地      | 0.25    | 0.25%   | 0.25    | 0.22%   | 0.00    |
|    |             | 医疗卫生用地     | 0.64    | 0.64%   | 0.64    | 0.56%   | 0.00    |
|    |             | 商业用地       | 24.85   | 25.04%  | 19.83   | 17.26%  | -5.02   |
| 3  | 商业服务业用地     | 商务金融用地     | 0.16    | 0.16%   | 0.00    | 0.00%   | -0.16   |
|    |             | 其他商业服务业用地  | 2.20    | 2.22%   | 0.00    | 0.00%   | -2.20   |
| 4  | 工矿用地        | 工业用地       | 9.46    | 9.53%   | 19.12   | 16.65%  | 9.66    |
|    |             | 采矿用地       | 2.15    | 2.17%   | 0.00    | 0.00%   | -2.15   |
| 5  | 仓储用地        | 物流仓储用地     | 0.72    | 0.73%   | 2.26    | 1.97%   | 1.54    |
| 6  | 交通用地        | 城镇村道路用地    | 15.82   | 15.94%  | 15.49   | 13.49%  | -0.33   |
|    |             | 交通场站用地     | 1.56    | 1.57%   | 1.39    | 1.21%   | -0.17   |
|    |             | 社会停车场用地    | 0.00    | 0.00%   | 0.48    | 0.42%   | 0.48    |
| 7  | 公用设施用地      | 供水用地       | 0.44    | 0.44%   | 1.34    | 1.17%   | 0.90    |
|    |             | 排水用地       | 0.12    | 0.12%   | 0.26    | 0.23%   | 0.14    |
|    |             | 供电用地       | 0.00    | 0.00%   | 0.10    | 0.09%   | 0.10    |
|    |             | 供燃气用地      | 0.07    | 0.07%   | 0.07    | 0.06%   | 0.00    |
|    |             | 消防用地       | 0.69    | 0.70%   | 2.33    | 2.03%   | 1.64    |
| 8  | 绿地与开敞空间用地   | 公园绿地       | 0.00    | 0.00%   | 2.33    | 2.03%   | 2.33    |
|    |             | 防护绿地       | 0.00    | 0.00%   | 0.18    | 0.16%   | 0.18    |
|    |             | 广场用地       | 0.00    | 0.00%   | 0.18    | 0.16%   | 0.18    |
|    |             | 总计         | 99.23   | 100.00% | 114.86  | 100.00% | 15.63   |

注：城镇开发边界面积为114.98公顷，其中建设用地面积为114.86公顷，陆地水域面积为0.12公顷。



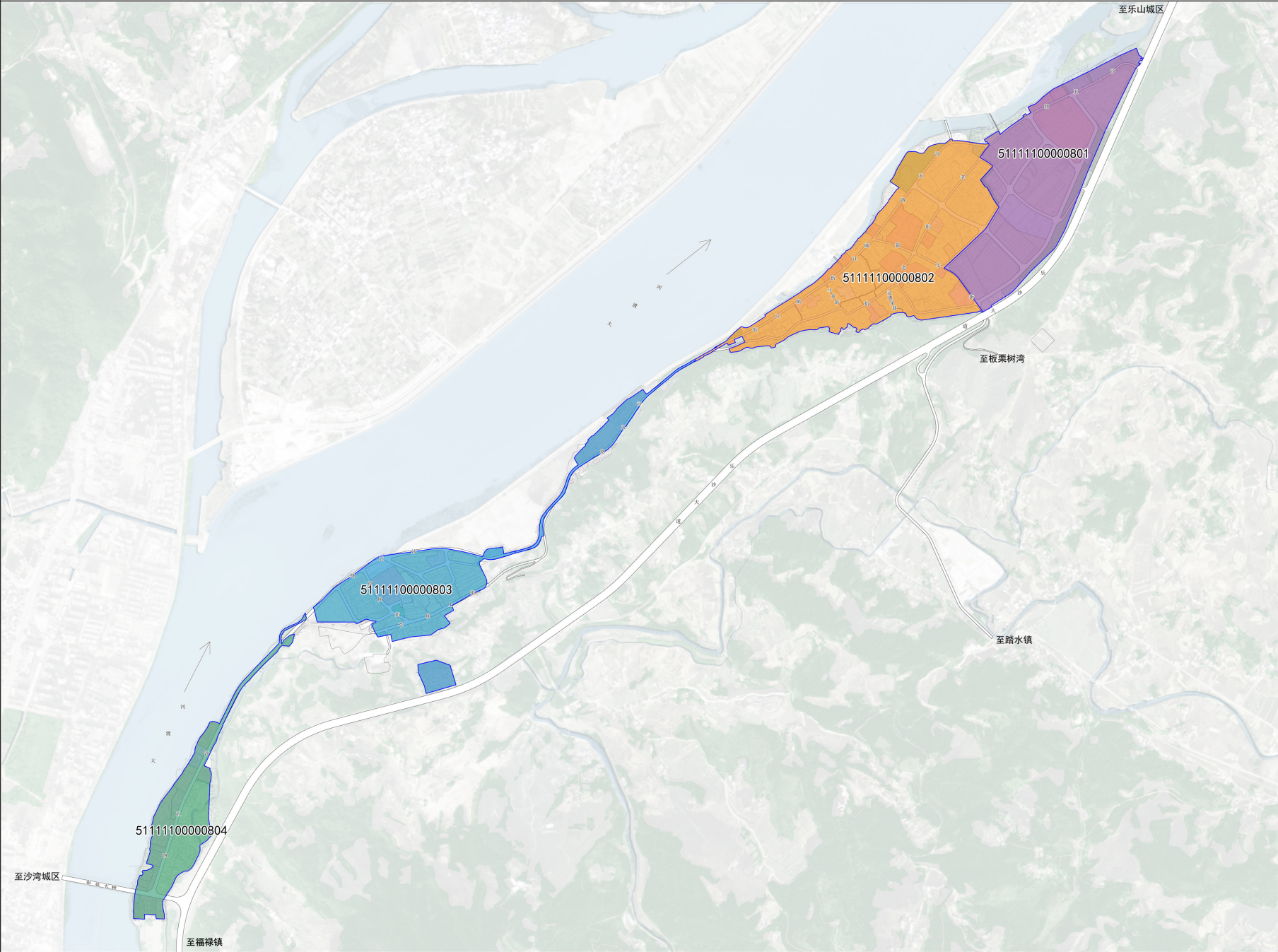
# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

街区划分及编码图



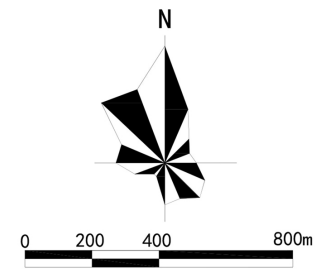
图例

- 街区界线
- 街区编码
- 城镇开发边界



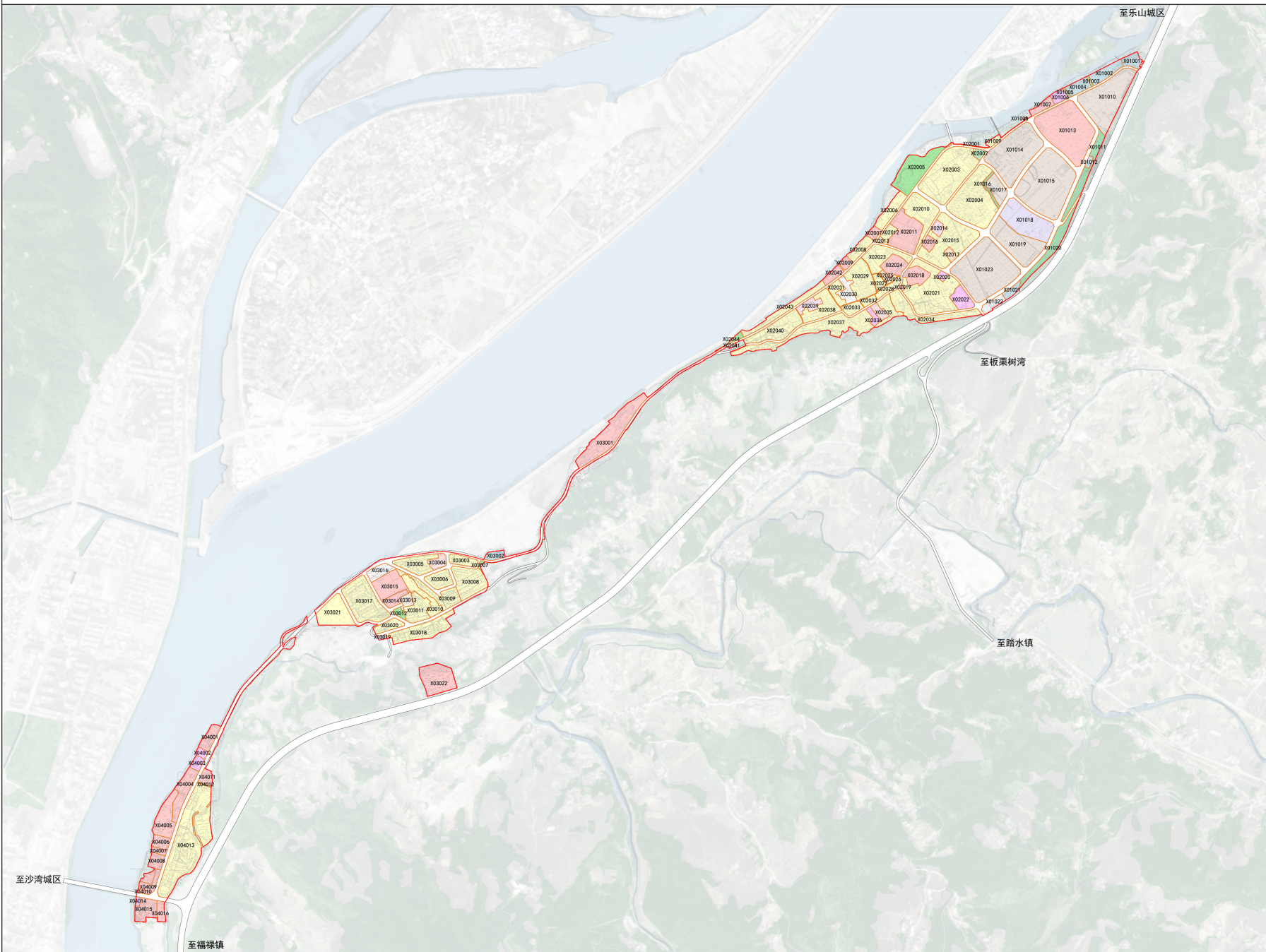


## 地块划分及编码图



图例

-  地块界线
  -  地块编码
  -  511111000008
  -  城镇开发边界



# 乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划

## 附件(说明书)

中外建华诚工程技术集团有限公司

2026 年 6 月

目 录

第一章 规划总则 ..... 1

    一、镇区发展背景 ..... 1

    二、项目编制背景 ..... 2

    三、范围界定 ..... 4

    四、规划依据 ..... 4

    五、规划原则 ..... 5

第二章 现状分析 ..... 8

    一、区位条件 ..... 8

    二、建成空间 ..... 9

    三、用地分析 ..... 13

    四、配套基础 ..... 20

    五、特色资源 ..... 22

    六、主要特征 ..... 24

    七、突出问题 ..... 25

第三章 规划传导与衔接 ..... 27

    一、《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035 年）》 27

    二、《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划  
（2021-2035 年）》 ..... 28

    三、《乐山市三江岸线保护规划》 ..... 29

    四、《四川乐山沙湾经济开发区发展规划（2024—2030 年）》  
..... 29

## 五、《四川乐山沙湾经济开发区发展规划环境影响报告书》 30

**第四章 规划定位及策略 ..... 32**

## 一、规划愿景 ..... 32

## 二、功能定位 ..... 33

## 三、规划策略 ..... 34

**第五章 单元层面详细规划 ..... 37**

## 一、规模控制 ..... 37

## 二、空间结构 ..... 38

## 三、街区划分 ..... 40

## 四、用地布局规划 ..... 40

## 五、居住用地规划 ..... 41

## 六、公共管理与公共服务用地规划 ..... 43

## 七、商业服务业用地规划 ..... 47

## 八、工矿用地和仓储用地规划 ..... 50

## 九、绿地和开敞空间规划 ..... 53

## 十、道路交通规划 ..... 55

## 十一、公用设施规划 ..... 62

## 十二、环境保护与环卫设施规划 ..... 70

## 十三、综合防灾规划 ..... 73

## 十四、城市设计指引 ..... 78

## 十五、城市更新指引 ..... 80

## 十六、控制线划定 ..... 81

**第六章 实施层面详细规划 ..... 84**

## 一、地块划分原则 ..... 84

## 二、地块编码方式 ..... 84

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 三、控制指标体系 .....        | 84        |
| 四、土地用途 .....          | 85        |
| 五、土地使用兼容性 .....       | 85        |
| 六、建设强度控制 .....        | 85        |
| 七、公共配套 .....          | 88        |
| 八、空间组合控制 .....        | 88        |
| 九、风貌管控 .....          | 91        |
| <b>第七章 实施建议 .....</b> | <b>93</b> |
| 一、组织保障 .....          | 93        |
| 二、实施计划 .....          | 94        |
| 三、政策配套 .....          | 95        |
| 四、监督评估 .....          | 96        |



## 第一章 规划总则

### 一、镇区发展背景

#### （一）成渝地区双城经济圈建设

当前，乐山市沙湾区太平镇的发展正深度融入国家与区域战略格局，迎来了农业现代化与产镇融合发展的关键机遇期。在国家层面，成渝地区双城经济圈建设作为国家重大区域发展战略，正加快构建现代产业体系和城乡融合发展格局，为川渝地区特色农业产业化、农产品精深加工发展提供了广阔空间。在区域层面，乐山市被赋予建设“区域综合交通枢纽”和“重要发展支点”的使命，正全力打造“中国绿色硅谷”和世界重要旅游目的地，推动“工业强市、文旅兴市”战略落地。在城市层面，沙湾区作为乐山市中心城区重要组成部分和全市工业经济核心承载地，正加快构建“一区六园”产业空间布局，其中太平园区重点布局商贸物流及中药材、鲟鱼等农副产品精深加工业。在此背景下，太平镇区作为沙湾区北部中心镇和农产品加工产业核心承载地，其高质量发展对于全区优化农业产业结构、延伸农业产业链、促进城乡融合发展具有至关重要的战略意义，是沙湾区对接成渝地区双城经济圈建设、实现一二三产业融合发展的核心抓手。

#### （二）区域协同发展格局

在区域协同发展层面，太平镇正成为串联沙湾区“一廊两核三片”国土空间总体格局的重要节点。沙湾区构建的“大渡河生态保护廊道、沙湾主城区与葫芦镇双核心、北部平原城镇开发片区、东部丘陵农业发展利用片区、西部山地农业康养片区”空间格局中，太平镇位于北部平原城镇开发片区与东部丘陵农业发展利用片区的交汇地带，既是沙湾区北部的门户，也是太平道地中药材片区的综合服务核。

太平镇立足市域岷大平原粮果农业主产区的资源腹地，串联沙湾区中药材、林竹、特色果蔬等多个现代农业园区，形成了“产区支撑、园区协同、加工集聚”的产业协同发展格局。通过“园区种植+镇区加工”的模式，有效承接上游种植基地的初加工与精深加工需求，推动沙湾区农业从“卖原料”向“卖产品”的价

值跃升。同时，太平镇与沙湾主城区形成功能互补，依托紧邻城区的区位优势，承接主城区部分产业与服务功能外溢，共同构建“主城综合服务+太平产业配套”的协同发展体系。

### （三）立体交通赋能，区域枢纽能级跃升下的战略机遇

太平镇区地处沙湾北部门户，是乐西高速入城第一站，已形成“高速+国省干道+机场+水运”的复合交通网络，具备承北启南、外联内畅、公水协同的综合交通优势。高速公路方面，乐西高速、乐自高速快速连接乐山市及川南城市群；国省干线方面，国道 348（乐沙大道）、省道 430、省道 429（峨沙五快速路）构建了与周边区县的便捷联系；航空方面，邻近乐山机场（4C 级），具备融入区域航空交通圈的基础条件；水运方面，老江坝作业区（大件码头）为大宗货物运输提供了水路支撑。

便捷的交通网络使太平镇形成了“15 分钟连接沙湾城区、30 分钟直达乐山主城、60 分钟覆盖成都都市圈”的快速通勤圈与高效物流圈，为农产品加工原料输入、产品输出及产业要素集聚提供了坚实的交通保障，也为太平镇打造区域农产品加工与物流集散中心创造了得天独厚的条件。

## 二、项目编制背景

### （一）国家与省级层面加强国土空间详细规划工作的政策要求

2023 年 3 月，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号），明确要求各地在“三区三线”划定后，全面开展国土空间详细规划的编制（新编或修编）工作，实现城镇开发边界内详细规划全覆盖，为实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可提供法定依据。

2024 年 7 月，四川省自然资源厅发布《关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258 号），2026 年 6 月印发《四川省城镇详细规划编制指南（2026 年版）》，要求各地严格落实上位规划强制性内容，结合地方实际开展用地模式、特色内容、编制方式等探索，明确土地用途兼容复合利用方式，细化不同单元类型详细规划管控要求，提升详细规划的科学性、可操作性和实施性。

## （二）上位国土空间总体规划对详细规划编制的明确要求

2024年5月,《乐山市沙湾区国土空间总体规划(2021-2035年)》获四川省人民政府批复,明确太平镇为沙湾区中心镇,职能为农贸型城镇,规划镇区常住人口1.7万人,城镇开发边界规模114.98公顷。2025年5月批复的《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划(2021-2035年)》进一步将太平镇定位为片区综合服务核,要求其承担片区服务中心功能,打造30分钟服务圈,辐射整个中药材片区。

上位规划均明确要求组织编制镇区详细规划,将城镇开发边界内的用地布局、建设强度、公共服务设施、基础设施等管控要求落实到具体地块,确保上位规划各项目标任务落地实施。因此,编制太平镇镇区详细规划,是贯彻落实国家、省、市国土空间规划体系改革要求,衔接上位规划的法定任务。

## （三）破解沙湾区农产品加工园区落地难题的迫切现实需求

沙湾区规划建设“沙湾区农产品加工园区”,旨在依托全区丰富的中药材、林竹、特色食品等优势农业资源,通过产业集聚与精深加工,延伸产业链、提升附加值,是补齐区域农产品加工短板、促进农业产业结构升级的关键举措。

但当前园区落地面临核心制约:拟建区域现状以商务金融、商业用地为主,不符合工业项目要求,且涉及土地抵押、污染治理等问题,直接阻碍项目启动与资金申报。在此背景下,编制《乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划》,通过科学论证并合理调整园区核心地块用地性质,制定符合

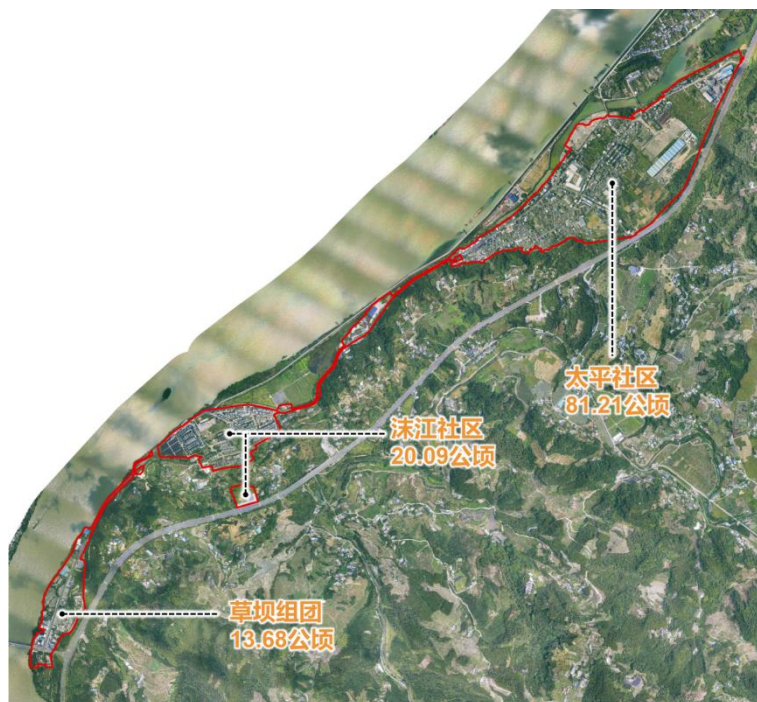


图 1-1 规划区范围线

产业需求的建设指标与管控要求，同步对接环保管控单元调整、专项债申报等工作，能够从根本上解决农产品加工园区项目准入的“身份”问题，为园区落实合规、可行的空间保障，确保项目顺利实施。

### 三、范围界定

依据《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划(2021-2035年)》，本次规划范围为太平镇城镇开发边界，东至乐沙大道、南至彩虹桥、西至大渡河、北至太平镇生活污水处理站，规划面积 114.98 公顷，包括太平社区 81.21 公顷、沫江社区 20.09 公顷、草坝组团 13.68 公顷。

### 四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；
- (4)《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- (5)《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）；
- (6)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- (7) 《四川省城乡规划条例》（2012）；
- (8) 《四川省自然资源厅关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258 号）；
- (9) 《四川省城镇详细规划编制指南（2026 年版）》；
- (10) 《四川省岷江、沱江流域水污染物排放标准》（DB51/2311-2016）；
- (11) 《乐山市三江岸线保护条例》；
- (12) 《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》；
- (13) 《乐山市三江岸线保护规划》；
- (14) 《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

(15) 《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035年）》；

(16) 其他相关法律法规。

## 五、规划原则

本规划严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》及国土空间规划体系相关要求，立足太平镇发展实际，坚持以下基本原则，科学编制镇区详细规划。

### （一）整体协调性原则

坚持从区域发展全局和城镇系统整体性出发，全面深化细化上位规划强制性内容，构建与周边区域功能互补、空间联动、生态共保的协调发展格局。

一是强化上位规划传导。严格落实《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）》《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇性质、发展规模、空间结构和管控要求，将人口、用地、公共服务、基础设施等核心指标分解落实到具体地块，确保上位规划意图精准落地。

二是统筹区域协同发展。主动对接沙湾城区功能外溢需求，强化与周边中药材、林竹、特色果蔬等现代农业园区的产业联动，构建“上游种植基地—镇区加工园区—区域物流网络”的全产业链协同体系。同时，加强与福禄镇、踏水镇等周边乡镇的基础设施互联互通和公共服务共享，共同提升沙湾区北部片区综合服务能级。

三是优化城镇功能布局。统筹生产、生活、生态三大空间，构建“一轴一廊四组团”的镇区空间结构，合理布局产业发展、居住生活、公共服务、商业配套、生态绿地等功能用地，实现功能配套完善、空间组织有序、职住相对平衡。重点保障农产品加工园区用地需求，同步完善园区及镇区基础设施和公共服务配套，促进产镇深度融合。

四是注重生态文化协调。严格落实《乐山市三江岸线保护条例》要求，保护大渡河滨水生态廊道和“两水交汇、倚山面水”的川西滨江聚落自然格局。统筹

保护张学孔宅等 21 处未定级不可移动文物和沐江煤矿工业遗存，将历史文化元素融入城镇更新和风貌塑造，实现自然生态与历史文化的有机融合。

## （二）经济原则

坚持土地资源节约集约利用，通过科学确定建设用地控制指标、优化用地结构、盘活存量土地等方式，最大限度提高土地使用效益，以最小的土地资源消耗支撑城镇高质量发展。

一是科学制定建设指标。结合道地中药材、特色食品、林竹产品加工三大主导产业的工艺特点和发展需求，以及居住、商业、公共服务等不同用地类型的功能要求，合理确定各地块的容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等控制指标。在满足环保、安全、消防等规范要求的前提下，适当提高产业用地开发强度，引导产业集聚发展，提升土地利用效率。

二是大力盘活存量用地。全面梳理镇区已供未用土地、低效工业用地和闲置建设用地，建立存量土地台账和动态更新机制。通过土地用途调整、闲置土地处置、低效用地再开发等方式，盘活凯晨公司、承发公司等区属国企持有的存量土地，以及原金广公司收储土地，优先保障农产品加工园区和公共服务设施建设需求，缓解新增建设用地压力。

三是优化土地利用结构。统筹安排各类建设用地，合理调整居住、工业、商业、公共服务、绿地等用地比例，重点增加产业用地和公共服务、生态绿地用地比重。推动土地复合利用，鼓励工业用地配套建设研发、办公、职工宿舍等设施，商业用地兼容文化、休闲等功能，实现土地多功能复合利用，提升土地综合价值。

## （三）弹性发展原则

遵循市场经济规律，充分考虑城镇发展的不确定性，通过引入混合用地、用地兼容性、指标弹性调整等弹性管控工具，增强规划的适应性和灵活性，为未来发展预留空间。

一是推行多用途混合用地。落实四川省自然资源厅关于国有建设用地多用途混合利用的改革要求，在农产品加工园区率先探索“工业+商业”“工业+研发”“物流+商业”等混合用地模式。

二是明确用地兼容性规定。制定详细的用地兼容性清单，明确各类用地可兼

容的功能类型、兼容比例和管控要求。在不影响主导功能、符合安全环保要求的前提下，允许地块根据市场需求适当调整兼容功能，增强规划应对市场变化的能力。

三是预留弹性发展空间。建立规划动态调整机制，对于因国家政策调整、重大项目引进等确需变更规划的，按照法定程序进行调整，确保规划既具有严肃性又具有适应性。同时，在地块控制指标中设置弹性区间，允许在满足相关要求的前提下，对容积率等指标进行适当浮动。

#### （四）可操作性原则

坚持问题导向和目标导向相结合，确保规划内容具体明确、成果规范实用、管控要求清晰易懂，便于规划实施和日常管理，有效指导镇区各项建设活动。

一是细化地块管控要求。按照“街区—地块”两级管控体系，将规划区划分为4个街区和若干个地块，明确每个地块的用地性质、建设强度、配套设施、风貌管控等具体要求。编制地块控制指标表和街区管控要求表，将各项管控要求落实到具体地块，形成“一张图”管理基础，为国土空间用途管制和建设项目规划许可提供直接依据。

二是强化规划成果实用性。规划成果包括文本、图纸、图则和附件等，内容完整、格式规范、数据准确。成果尽量采用图文并茂的形式，直观展示规划成果内容，便于规划管理人员和建设单位理解使用。

三是衔接项目实施需求。紧密结合沙湾区农产品加工园区建设实际，同步对接园区土地出让、专项债申报、环保审批等工作，将园区道路、给排水、电力等基础设施建设纳入近期实施计划。明确规划实施步骤和重点项目，制定分阶段实施计划，确保规划能够落地见效。同时，充分考虑规划管理部门的工作流程和实际需求，简化审批环节，提高规划管理效率。



## 第二章 现状分析

### 一、区位条件

#### （一）地理交通区位

太平镇区地处沙湾北部门户，是乐西高速入城第一站，依托“高速+国省干道+机场+水运”复合交通网络，形成承北启南、外联内畅、公水协同的综合交通优势。

镇区周边已形成“两高、多干、两港”的立体交通网络。

高速公路：乐西高速、乐自高速，快速连接乐山市区及川南城市群；

国省干线：国道 348（乐沙大道）、省道 S430、省道 S429（峨沙五快速路），构建与周边区县的便捷联系；

航空港：邻近乐山机场（4C 级），具备融入区域航空交通圈的基础条件；

水运港：老江坝作业区（大件码头），为大宗货物运输提供水路支撑，形成公水联运潜力。

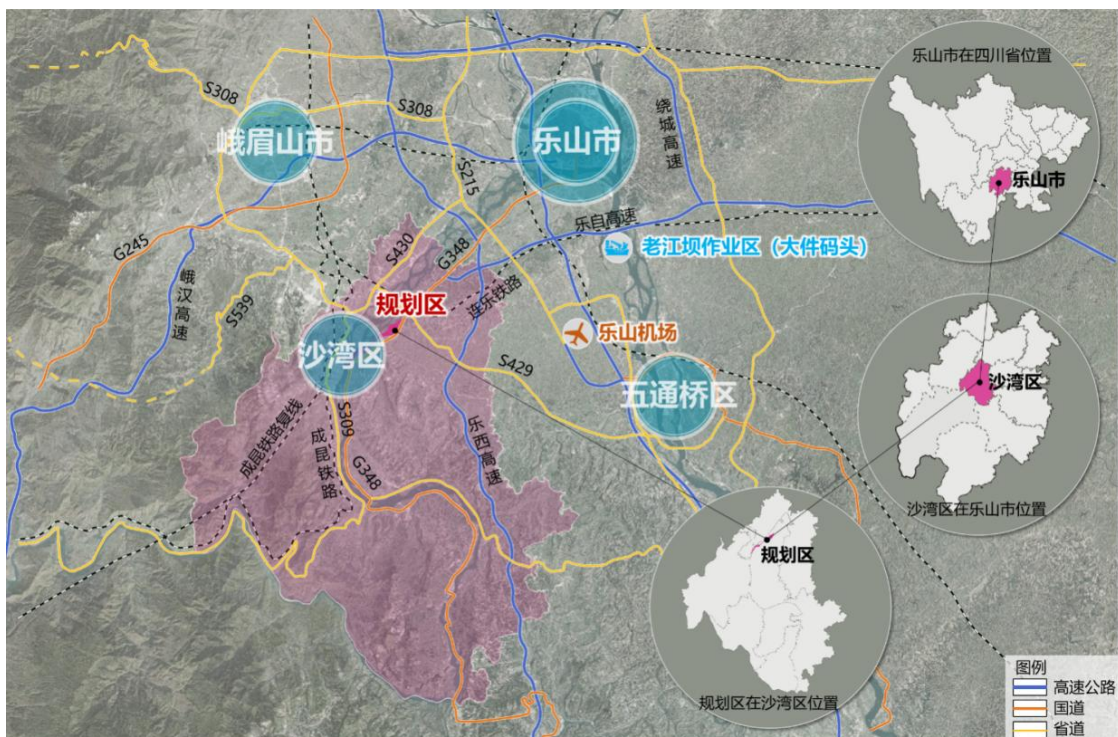


图 2-1 规划区地理交通区位分



## （二）经济区位

**市域层面：融入岷大平原粮果农业主产区。**

太平镇作为中心镇，依托岷大平原粮果主产区的上位定位，具备产区协同、产业适配的农业经济区位优势，为农产品加工园建设提供了有力的功能定位支撑。

**区级层面：串联多个现代农业园区。**

在沙湾区层面，太平镇周边分布有多个现代农业园区（如中药材、林竹、特色果蔬等种植基地），形成“园区种植+镇区加工”的协同发展格局。太平镇区作为农产品加工园的核心承载地，可有效承接上游种植基地的初加工需求，延伸农业产业链，实现从“卖原料”向“卖产品”的价值跃升。

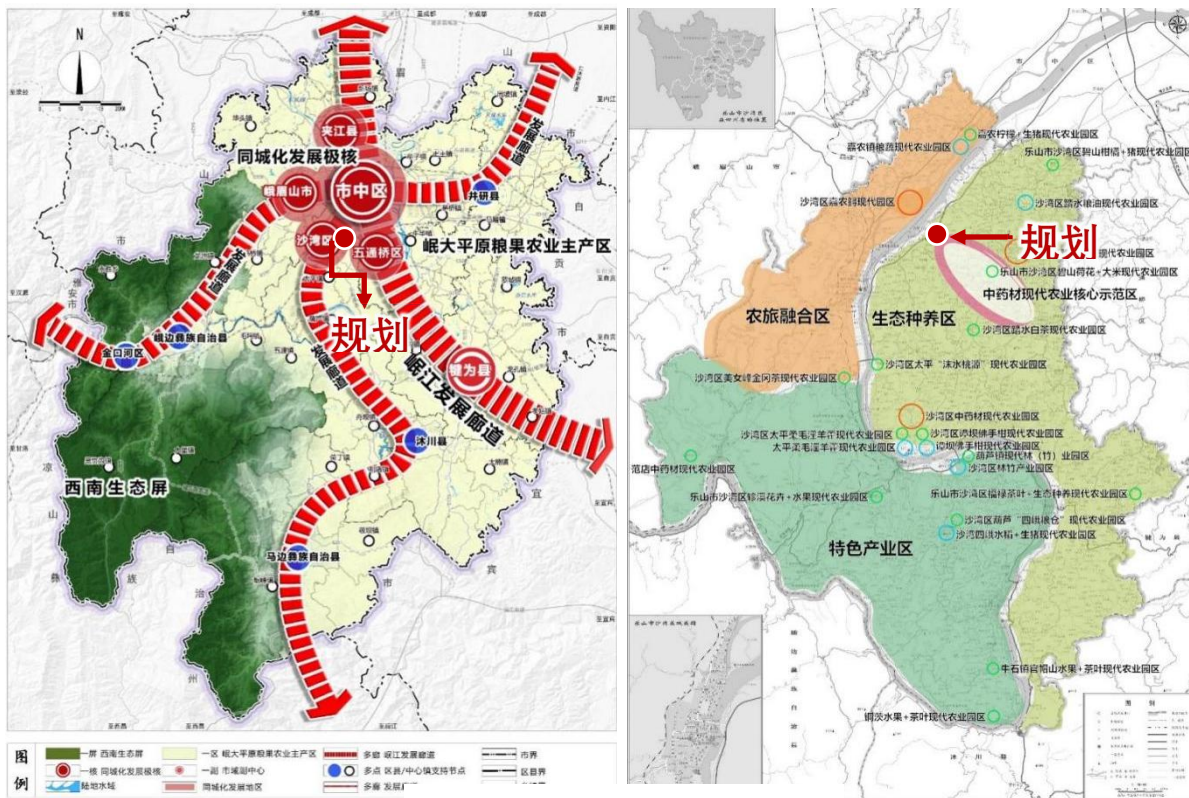


图 2-2 规划区经济区位分析图

## 二、建成空间

### （一）太平社区——山水镇格局

自然地理格局：两水交汇，倚山面水。

位于大渡河与孙坝河两水交汇处，地处大渡河冲击平原地带，整体格局呈现“两水交汇，倚山面水”的典型川西滨江聚落特征。

建成区空间分布：沿老街带状集聚。

现状建成区主要沿老街两侧呈带状集聚发展，形成以老街为主轴的线性空间结构。



图 2-4 太平社区航拍图

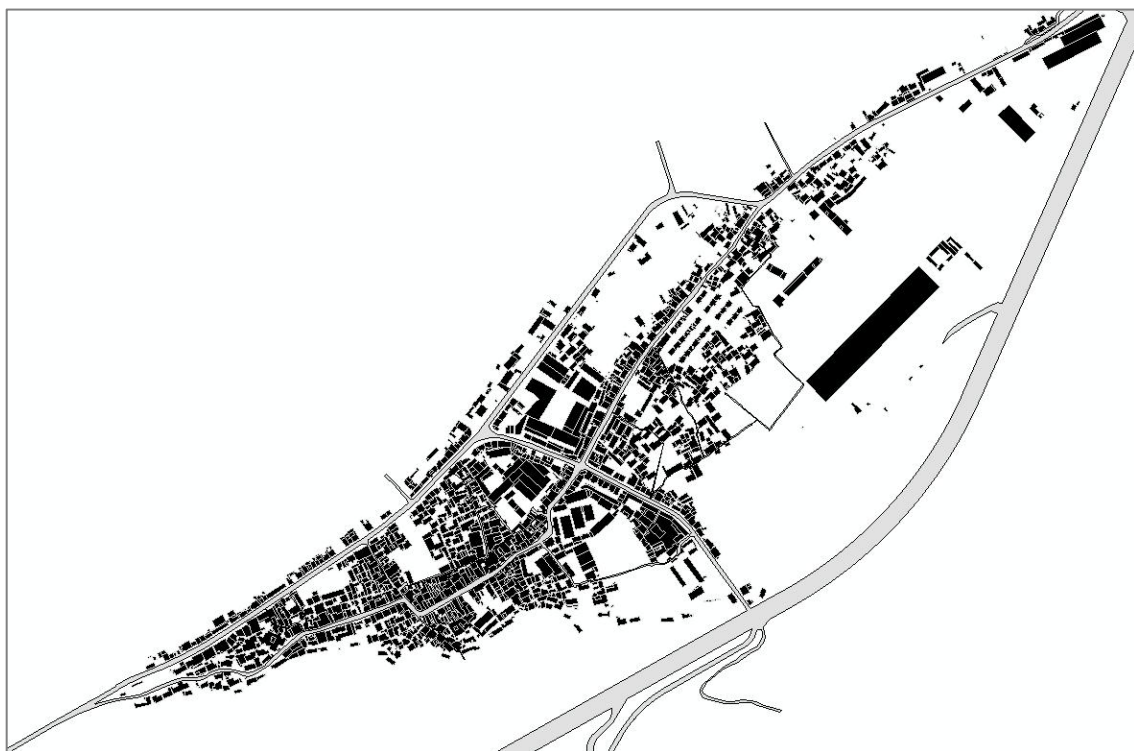


图 2-5 太平社区现状建筑肌理图

## （二）沫江社区——建筑形态规整、空间肌理有序、镇区风貌鲜明

自然地理格局：面向大渡河，空间有序。

社区整体面向大渡河呈开敞式布局，具有良好的空间秩序。

空间肌理：围合与行列并存，秩序感强。



大部分建筑以 4-6 层为主，呈南北向行列式排列，空间结构清晰规整。部分组团采用围合式院落，形成内向型的公共空间。

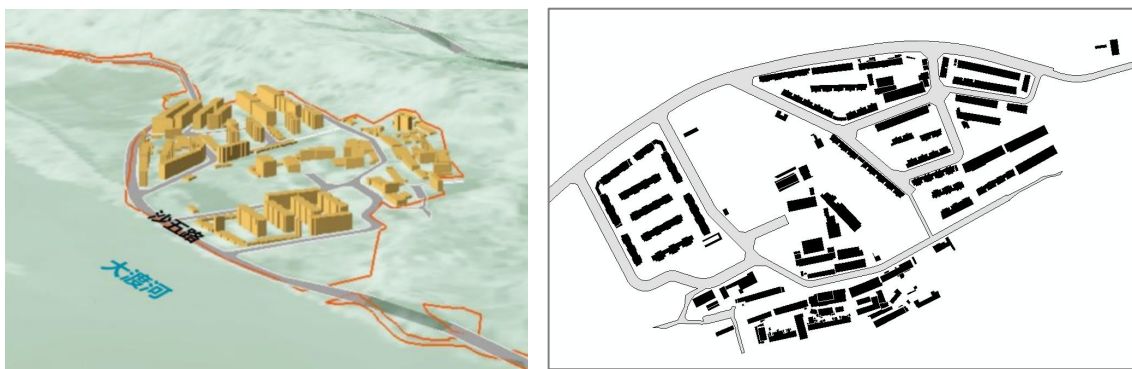


图 2-6 沫江社区三维分析图及现状建筑肌理图



图 2-7 沫江社区航拍图

### （三）草坝组团——滨水界面优越、线性延展、建筑低多层并举

空间布局：沿路带状发展。

建成区主要沿沙五路两侧呈带状布局，呈现出“马路经济”式的空间拓展。

建筑形态与肌理：低层多层并举、自由松散。

以低层、多层建筑为主，低层建筑多为底商上住或汽修配套用房。建筑布局相对松散，未形成规整的街巷网络。地块间存在较多闲置或低效利用空间。

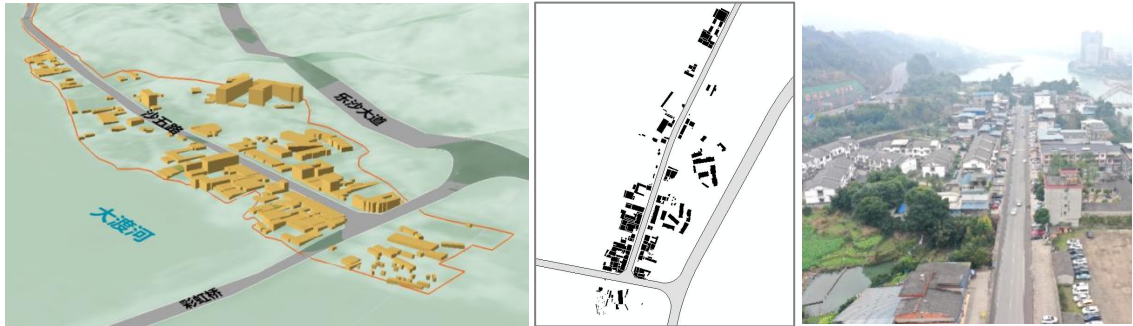


图 2-8 草坝组团现状空间、建筑及航拍图

(四) 建筑分析

1、建筑层数分析

太平社区：沿老街、新乐街等主要街道两侧以 2-4 层建筑为主，承载商住混合功能；其余区域则以 1 层建筑为主导。休养院社区为 7 层建筑，为镇区制高点。

沫江社区：以 6 层居住小区为主体，整体层数相对较高且均衡。

草坝组团：以 2-3 层建筑为主，局部点缀 6 层居住小区，形成以低层为主、点状高层的空间形态。

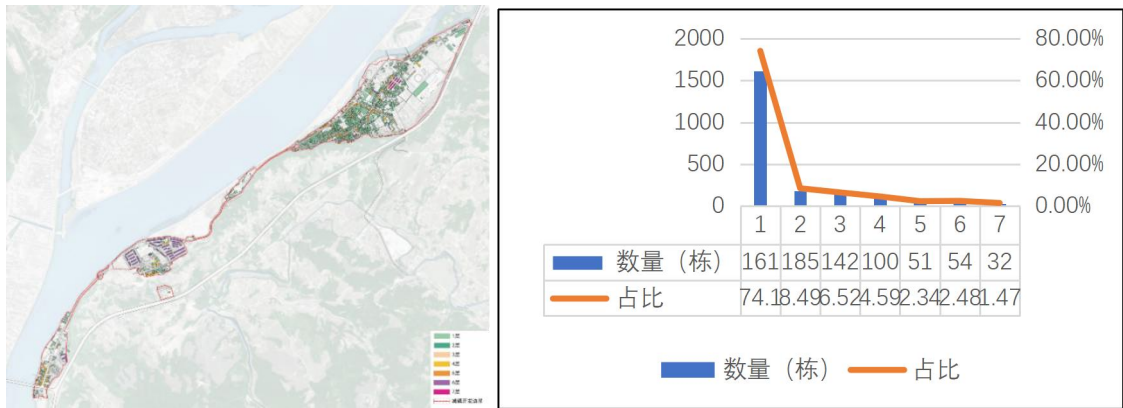


图 2-9 现状建筑层数分析图

2、建筑结构分析

镇区建筑以砖结构为主，占比约 70%，多为 2000 年前后修建的自建房及早期小区；砖混结构占比约 22%，主要为近十年新建的居住小区；另有少量简易结构（棚房）占比约 8%。砖结构建筑年代较早、分布广泛，构成现状主体；砖混结构反映近年建设质量提升；简易结构多为临时搭建，更新潜力较大。

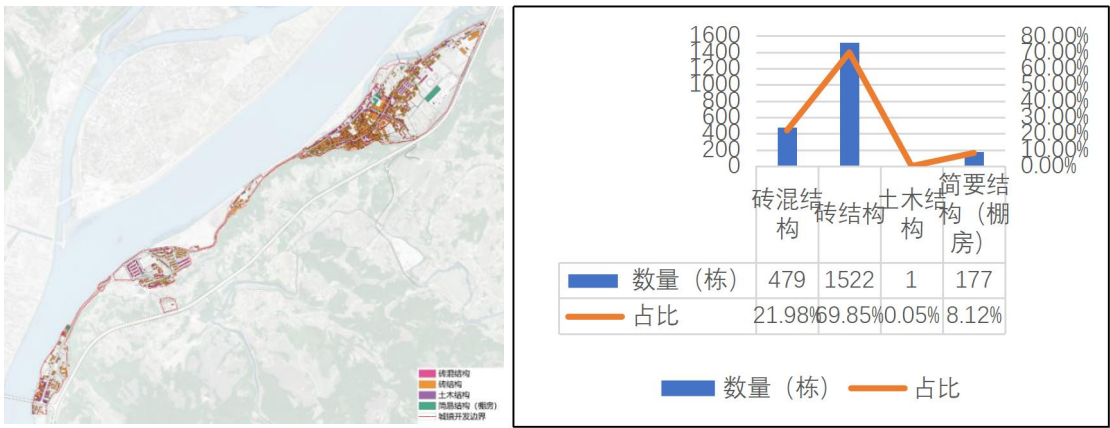


图 2-10 现状建筑结构分析图

3、建筑质量分析

结合建筑层数、结构类型及建造时间综合判断：镇区建筑质量较好占比约 22%，对应近年修建的砖混结构多层住宅；质量一般占比约 70%，以 2000 年前后修建的砖结构自建房及早期小区为主；质量较差占比约 8%，主要为简易结构的临时棚房。

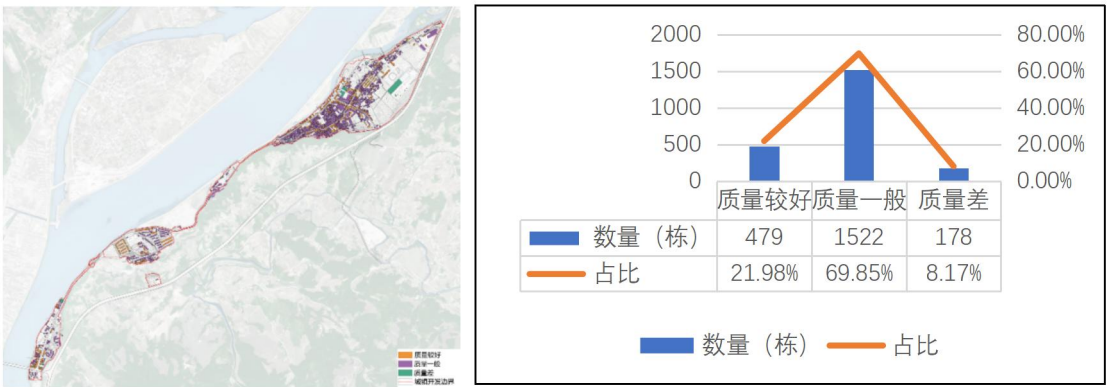


图 2-11 现状建筑质量分析图

三、用地分析

(一) 总体概况

城镇开发边界面积 114.98 公顷，其中建设用地面积 99.23 公顷，农用地面积 15.75 公顷。人均城镇建设用地约 81.34 平方米。

(二) 建设用地结构



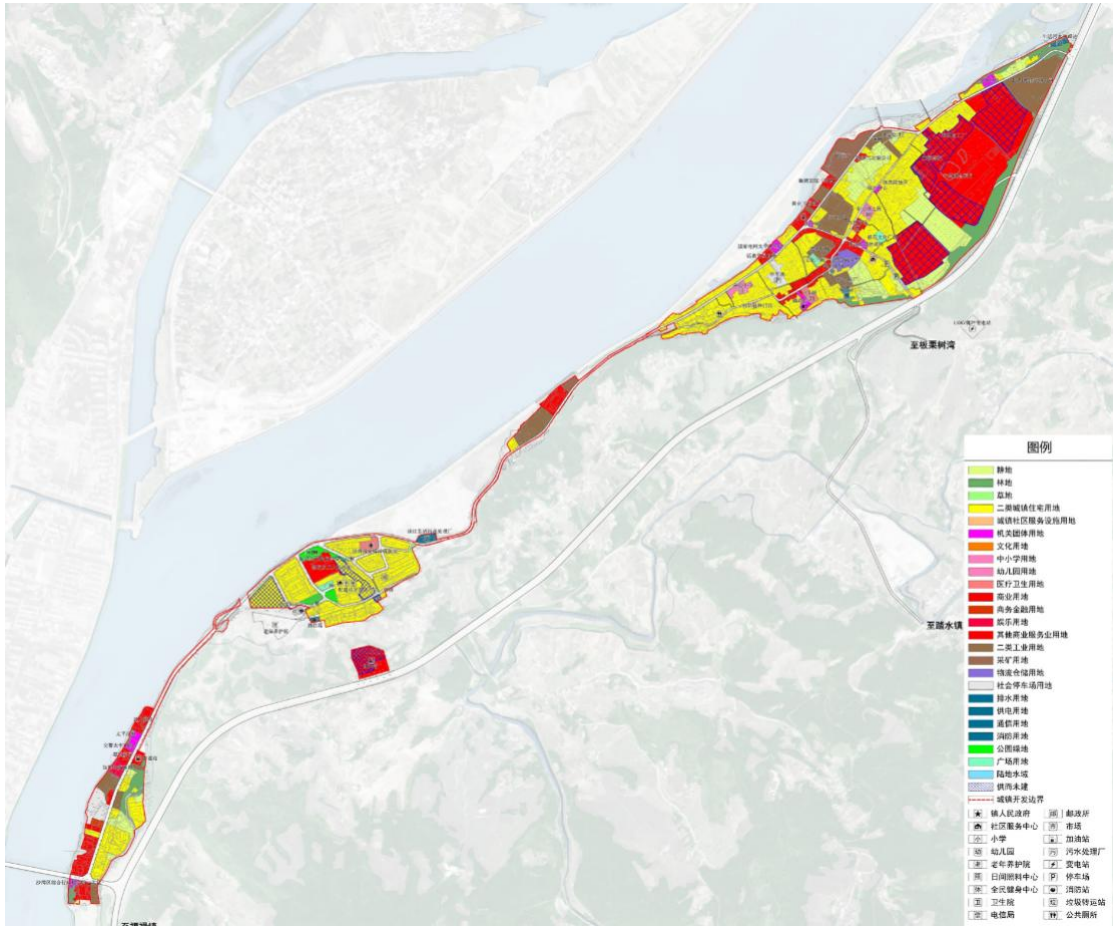


图 2-12 国土空间用地现状图

现状以居住用地和商业服务业用地为主，两者合计占比约 56.75%。绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地占比偏低。

表 2-1 现状用地统计表

| 序号 | 用地类型        |            |          | 面积（公顷） | 比例     |
|----|-------------|------------|----------|--------|--------|
| 1  | 耕地          |            |          | 10.01  | 8.71%  |
| 2  | 林地          |            |          | 5.54   | 4.82%  |
| 3  | 草地          |            |          | 0.08   | 0.07%  |
| 4  | 居住用地        | 城镇住宅用地     | 二类城镇住宅用地 | 37.94  | 33.00% |
|    |             | 城镇社区服务设施用地 |          | 0.10   | 0.09%  |
| 5  | 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地     |          | 1.36   | 1.18%  |
|    |             | 文化用地       |          | 0.30   | 0.26%  |
|    |             | 教育用地       | 中小学用地    | 0.40   | 0.35%  |

|    |           |           |         |        |         |
|----|-----------|-----------|---------|--------|---------|
|    |           |           | 幼儿园用地   | 0.25   | 0.22%   |
|    |           | 医疗卫生用地    |         | 0.64   | 0.56%   |
| 6  | 商业服务业用地   | 商业用地      |         | 24.85  | 21.61%  |
|    |           | 商务金融用地    |         | 0.16   | 0.14%   |
|    |           | 其他商业服务业用地 |         | 2.20   | 1.91%   |
| 7  | 工矿用地      | 工业用地      | 二类工业用地  | 9.46   | 8.23%   |
|    |           | 采矿用地      |         | 2.15   | 1.87%   |
| 8  | 仓储用地      | 物流仓储用地    |         | 0.72   | 0.63%   |
| 9  | 交通运输用地    | 城镇村道路用地   |         | 15.82  | 13.76%  |
|    |           | 交通场站用地    | 社会停车场用地 | 1.56   | 1.36%   |
| 10 | 公用设施用地    | 排水用地      |         | 0.44   | 0.38%   |
|    |           | 供电用地      |         | 0.12   | 0.10%   |
|    |           | 消防用地      |         | 0.07   | 0.06%   |
| 11 | 绿地与开敞空间用地 | 公园绿地      |         | 0.69   | 0.60%   |
| 12 | 陆地水域      |           |         | 0.12   | 0.10%   |
| 总计 |           |           |         | 114.98 | 100.00% |

### （三）土地资源

规划区现状已供土地约 22.67 公顷，由 5 家区属国企持有。其中位于农产品加工园区已供土地约 17.81 公顷（267.15 亩）。

表 2-2 现状供地情况一览表

| 序号 | 面积（公顷） | 产权所属单位 | 土地性质     | 土地现状                     |
|----|--------|--------|----------|--------------------------|
| 1  | 3.67   | 凯晨公司   | 商务金融用地   | 正在进行土壤治理，预计 2026 年 8 月完成 |
| 2  | 2.20   | 承发公司   | 商务金融用地   | 现有四栋建筑已出租                |
| 3  | 4.84   | 承发公司   | 商务金融用地   | 在建中药材融合发展项目              |
| 4  | 0.84   | 承发公司   | 商务金融用地   | 闲置空地                     |
| 5  | 2.25   | 承发公司   | 商务金融用地   | 暂租予凯晨公司用于土壤作业            |
| 6  | 4.01   | 铜河农业公司 | 城镇住宅兼容商业 | 闲置空地                     |

|    |      |        | 用地         |            |
|----|------|--------|------------|------------|
| 7  | 0.74 | 华盈水务公司 | 城镇住宅兼容商业用地 | 闲置空地       |
| 8  | 1.17 | 华盈水务公司 | 商业兼容居住用地   | 驾校与无人机培训场地 |
| 9  | 1.33 | 华盈水务公司 | 城镇住宅兼容商业用地 | 闲置空地       |
| 10 | 0.06 | 凯晨公司   | 城镇住宅兼容商业用地 | 闲置空地       |
| 11 | 1.56 | 铜河资源公司 | 公用设施营业网点用地 | 在建加油站      |

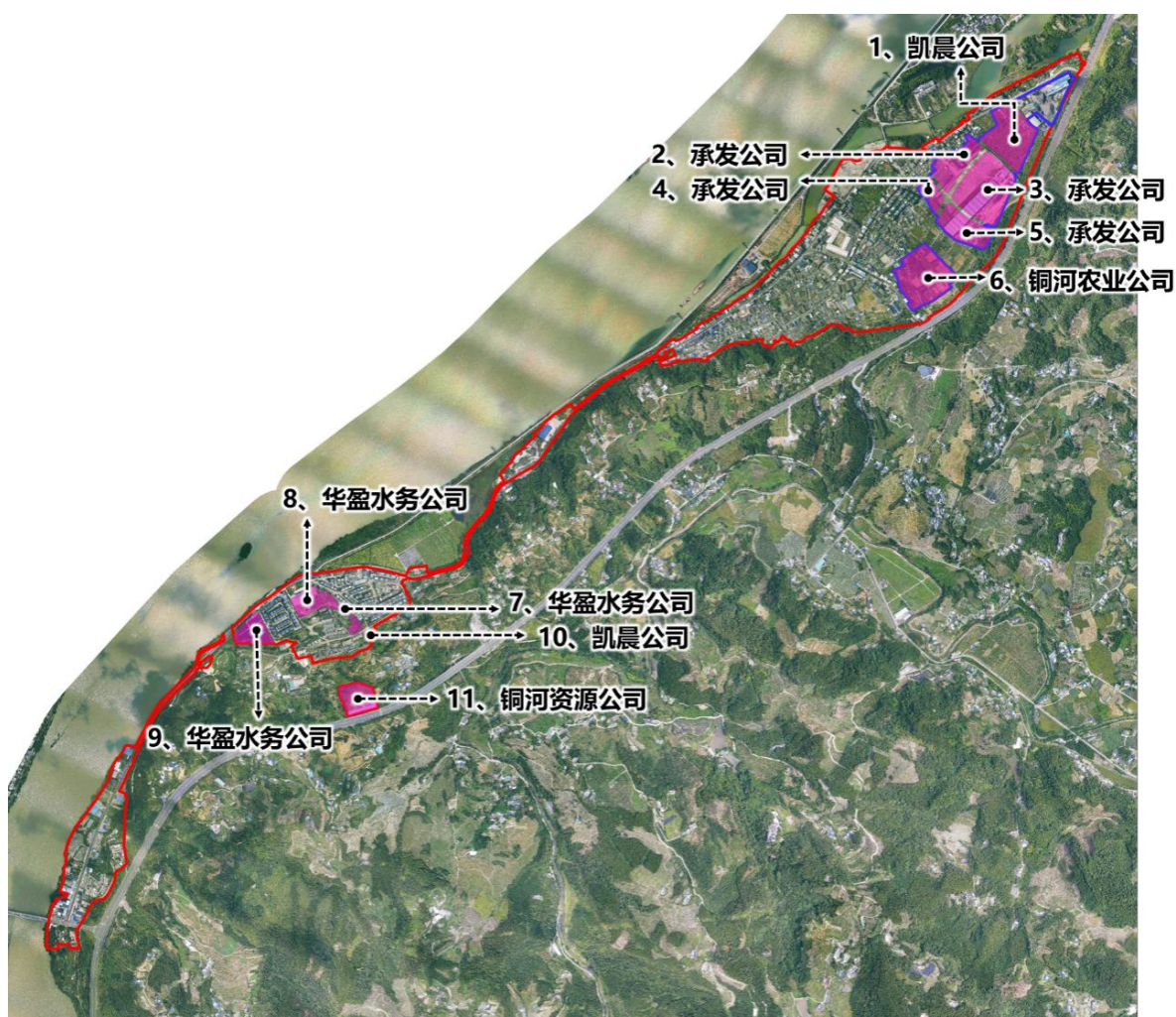


图 2-13 现状供地分布图

#### (四) 现状储备土地



规划区现状储备 4 宗土地，约 1.77 公顷（26.55 亩），其中 3 宗地为收储原金广公司土地，1 宗为收储沫江煤电疗养院。



图 2-14 现状储备土地情况分布图

表 2-3 现状储备土地情况一览表

| 序号 | 面积（公顷） | 产权所属原单位 | 收储时间       | 土地现状        |
|----|--------|---------|------------|-------------|
| 1  | 0.29   | 金广公司    | ——         | 中铁二局乐西高速项目部 |
| 2  | 0.47   | 金广公司    | 2019/8/22  | 闲置空地        |
| 3  | 0.89   | 金广公司    | 2019/8/22  | 闲置空地        |
| 4  | 0.12   | 沫江煤电疗养院 | 2019/11/19 | 林地          |

（五）用地评定

规划区超八成用地适宜或可建设，仅局部区域受自然和人为因素限制不宜建设。

按照《城乡用地评定标准》(CJJ132-2009)，结合太平镇区实际情况，增加三江岸线保护、文保单位、交通干线 3 类特殊指标，采取定性分析与定量计算相结合，利用 GIS 综合叠加计算得出规划区用地适宜性评价结果。经评估，规划区

内 80%以上用地适宜开发或可建设；10%区域受三江岸线严格保护区影响，不宜建设（建设需满足三江岸线严格保护区相关要求）；不可建设区域主要位于规划区西侧坡度较大区域及未定级不可移动文物周边。

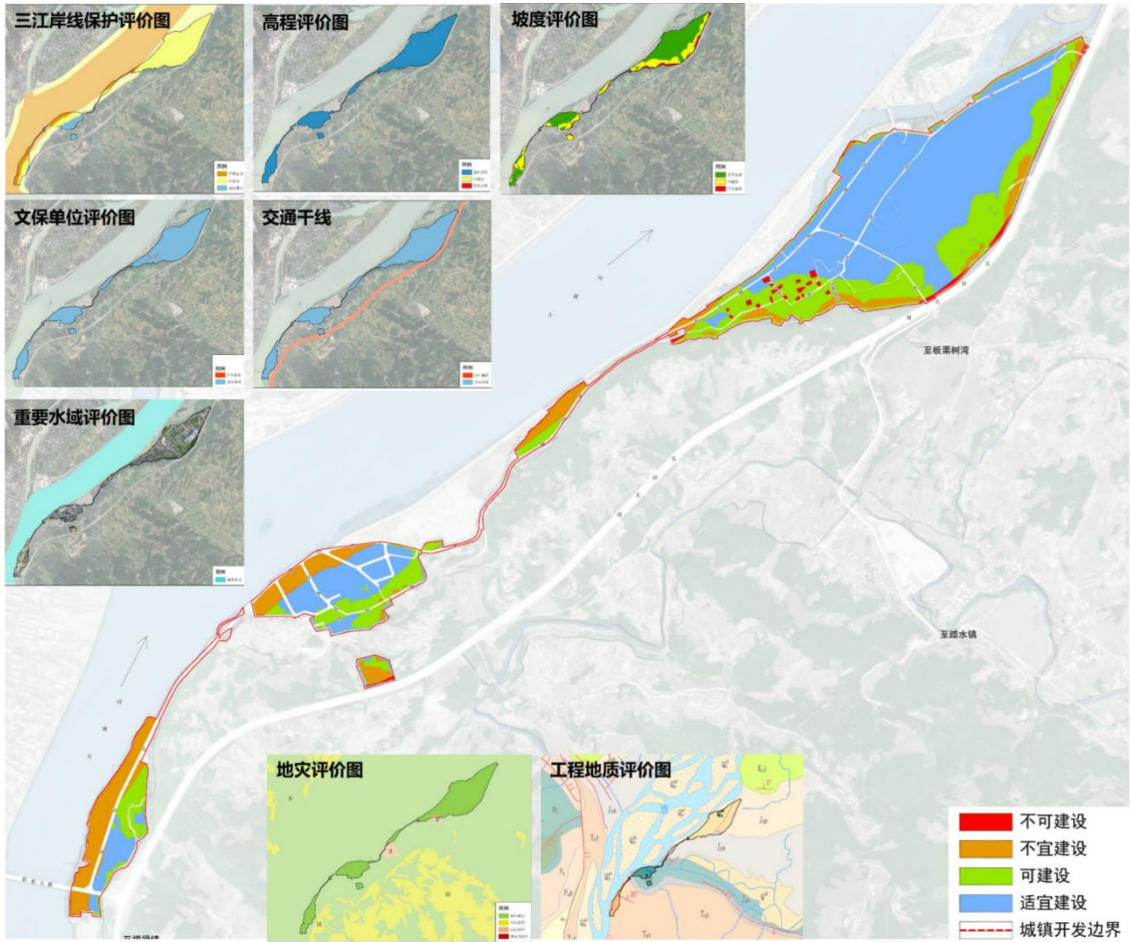


图 2-15 用地评定分析图

（六）土地更新潜力

扣除已批/供地区域，土地更新潜力较大区域主要位于太平社区老街周边。

土地更新潜力高：集中在老街周边质量较差的民房区域，未来以部分拆除+综合整治的方式进行更新。

土地更新潜力中：采取综合整治方式，以功能提升与环境改善为主。

土地更新潜力低：以设施短板填补与服务能级提升为主。

表 2-4 土地更新潜力评价体系表

| 评价因素 | 评价因子 | 更新潜力 |   |   |
|------|------|------|---|---|
|      |      | 高    | 中 | 差 |



|      |      |         |              |          |
|------|------|---------|--------------|----------|
| 更新成本 | 建筑功能 | 工业、物流仓储 | 商业           | 居住、公共服务  |
|      | 建筑高度 | 3 层及以下  | 4-5 层        | 6 层以上    |
|      | 建筑质量 | 差       | 一般           | 好        |
| 土地价值 | 交通条件 | 500 米以内 | 500-1000 米以内 | 1000 米以外 |
|      | 景观条件 | 150 米以内 | 300 以内       | 300 以外   |
|      | 公服设施 | 150 米以内 | 300 以内       | 300 以外   |

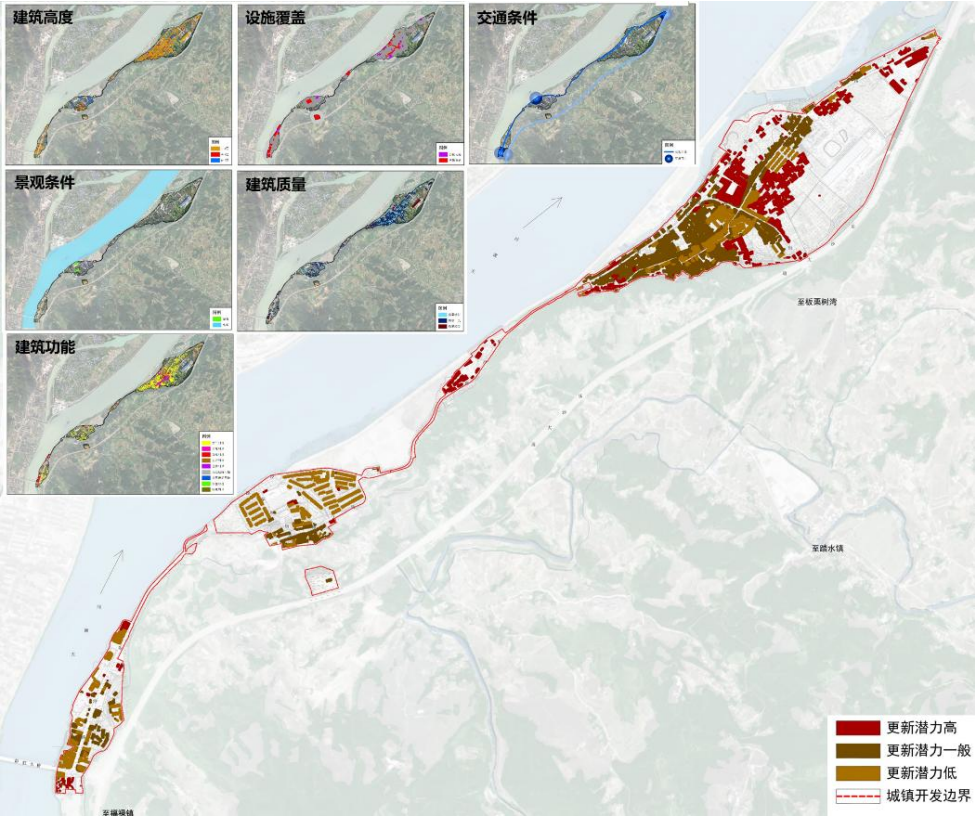


图 2-16 土地更新潜力分析图

（七）土地新增潜力

土地新增空间 15.63 公顷，约占总面积的 14%。其中农产品加工园区内新增用地约 6.41 公顷。

结合现状建设情况、储备土地及已供土地情况，规划区现状建设用地面积约 99.23 公顷，占总用地的 86%。土地新增空间约 15.63 公顷（未征收），占总用地的 14%。其中农产品加工园区新增空间约 6.41 公顷。

表 2-5 土地新增潜力统计表

| 序号 | 用地类型 | 面积（公顷） | 比例     |
|----|------|--------|--------|
| 1  | 耕地   | 10.01  | 64.04% |

|    |    |       |         |
|----|----|-------|---------|
| 2  | 林地 | 5.54  | 35.44%  |
| 3  | 草地 | 0.08  | 0.51%   |
| 合计 |    | 15.63 | 100.00% |

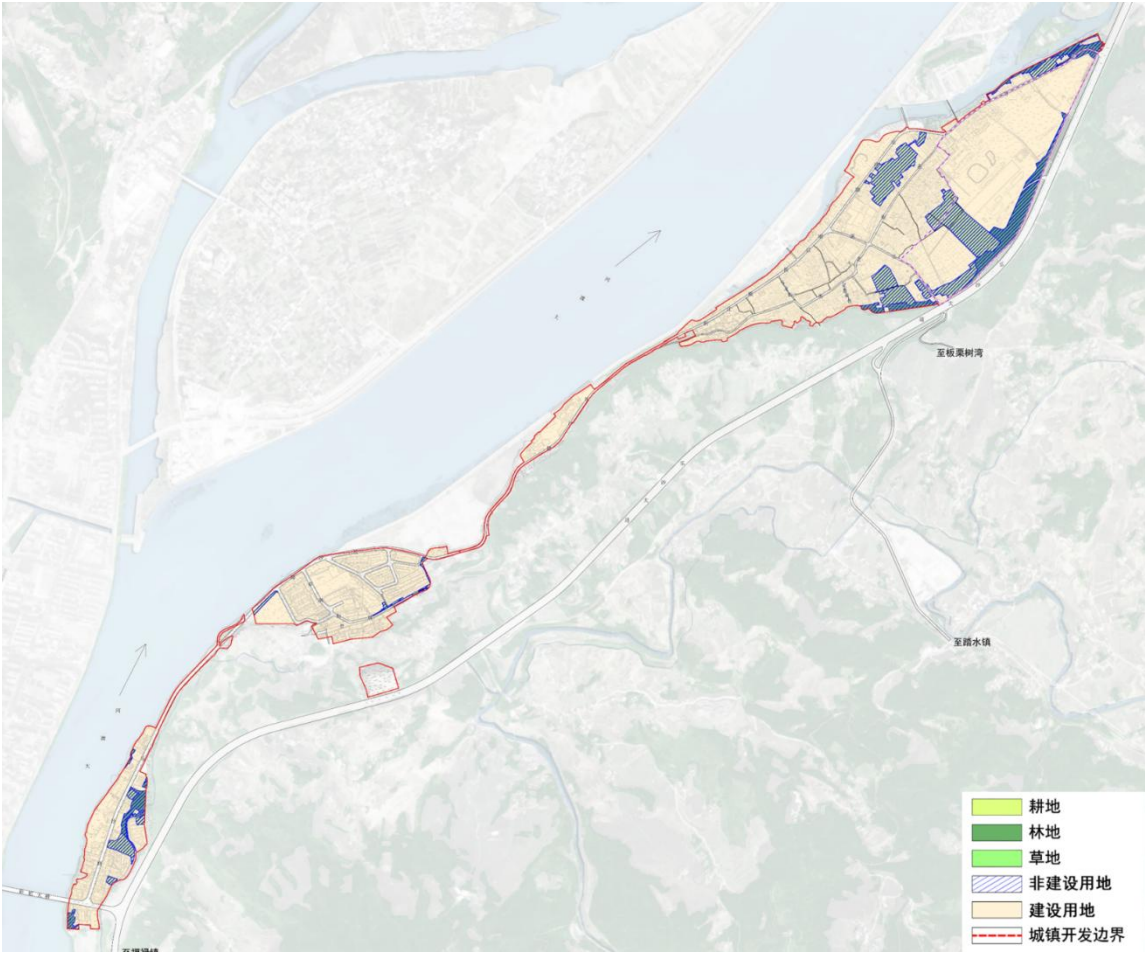


图 2-17 土地新增潜力分析图

四、配套基础

(一) 太平社区

1、公服配套

行政服务：行政服务包括人民政府、便民服务中心、综治中心、派出所、社区服务中心等。配套较为齐全。

教育设施：包括中心幼儿园（3 个班）、中心小学（6 个班），

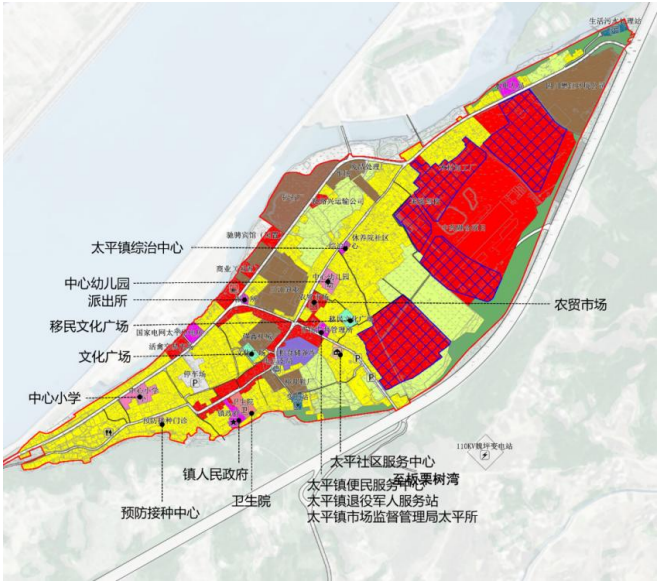


图 2-18 太平社区现状公服设施分布图

基础教育齐全。

医疗设施：太平镇卫生院及预防接种中心，基本医疗体系较为完善。

文化及养老设施：现状社区 2 处文化广场，处于闲置待用状态，社区级养老设施暂缺。

2、公共空间配套

社区现状无集中公园绿地及健身活动场所。

3、道路交通

对外交通：社区对外交通主要依托顺江街、沙五路，路宽 8 米。

内部交通：内部道路主要包括老街、新乐街。老街与顺江街东西向联系道路欠缺，导致老街在赶集日拥堵情况明显。

其他设施：在顺江街中段有 1 处社会停车场，用地面积约 0.51 公

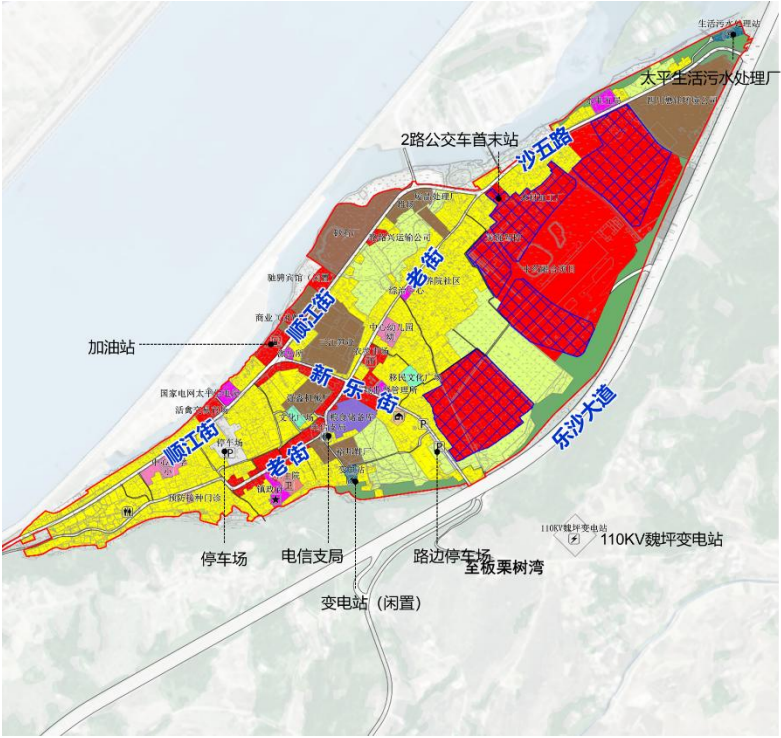


图 2-19 太平社区现状道路及市政设施分布图

顷，其余停车场结合街边空间设置。在顺江街与新乐街交叉口有 1 处加油站，能满足日常加油需求，此外，社区充（换）电设施需完善。

4、市政设施

供水：供水管网接安谷供水厂。

排水：由社区北部生活污水厂处理。

电力：由 110KV 魏坪变电站供给。

通信：在老街中段设有电信支局。

燃气：接沙湾燃气管网。



## （二）沫江社区

公共服务：包括社区服务中心、医院老年养护院、日间照料中心、小学（7 个班，包括 1 个幼儿班）等，公服配套较为完善。

基础设施：包括生活污水处理厂、乡镇专职消防站、邮政所、垃圾转运站、公厕。

道路交通：社区内部道路较为完善，停车较为便捷。

公共空间：社区现状公共空间较为丰富，乐山路旁

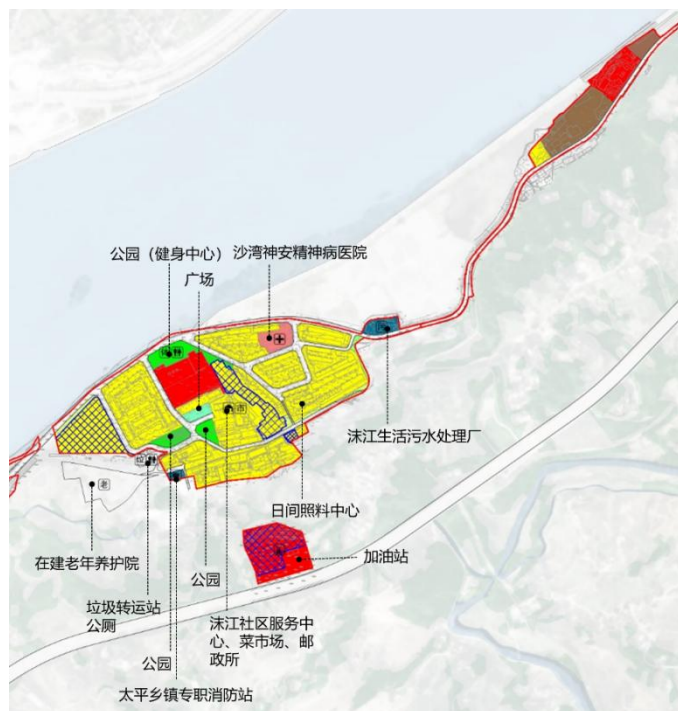


图 2-20 沫江社区现状配套设施分布图

及社区服务中心周边有 4 处公园及广场。但部分公园处于闲置状态。

## （三）草坝组团

草坝组团现状以特色餐饮及汽修产业为主，凭借紧邻沙湾城区的区位优势，具备向滨水休闲与特色餐饮融合发展的良好潜力。

行政服务：包括沙湾区综合行政执法局三大队、太平法庭、交警太平中队。

商业设施：沿沙五路两侧分布有特色餐饮、游泳池及汽车修理相关商业服务。

道路交通：沙五路南北纵向穿过规划区。

# 五、特色资源

## （一）未定级不可移动文物

老街南段分布有张学孔宅、许世清宅、江绍海宅等 21 处未定级不可移动文物，其穿斗结构、小青瓦屋面等传统风貌为社区特色塑造提供了重要历史载体。



图 2-21 现状未定级不可移动文物分布图

## （二）老街

主要街道有：上街、下街、马龙街、兴隆街、横街、后街，宽 4 至 9 米，街面大都由青石板铺成。街道两侧有凉亭走廊，让民众在市场进行交易时遮阳避雨。除主要街道外，巷道有大坡、双水井、大水井、上河扁小巷。街面居民住房为木结构小青瓦平房。多年以街为市，逐年自然形成上下街为食品，百货、医药、小食店（台子坝为集中小食摊点）、茶馆、旅店、烟馆、餐馆等店铺、门市。马龙街为糠、杂市，上街为小食摊店和粮食、烟叶市，上场口为猪、牛交易市，下场口为竹木市。

## （三）特色巷道

在现状老街灵慧泉巷等巷道具备特色空间基底，墙面彩绘等元素为街区品质提升提供了示范条件。





图 2-22 现状巷道与未定级不可移动文物

#### （四）沫江煤矿

素有“百年老矿、万人大矿”之称，位于沙湾区太平镇老街及费槽村等周围七个村境内，沫江煤矿股份有限公司的成立和发展，为太平水上运输和经济繁荣起到了重要作用。太平古镇的现有规模，就是从那个时候逐渐成形的。

沫江煤矿窄轨小火车：1956 年新修沫江至草坝长 3 公里窄轨铁路，引进蒸汽小火车，后修筑草坝至挺心井支线 5 公里，1971 年又延伸至向阳井、管山煤矿 10 公里。矿井窄轨铁路全长 18 公里，蒸汽机火车运输取代了汽车运输。



图 2-23 草坝站原貌与现状图

### 六、主要特征

#### （一）山水格局得天独厚，滨水空间优势突出

规划区地处大渡河冲积平原地带，位于大渡河与孙坝河两水交汇处，背靠天

宫山，整体呈现“两水交汇、倚山面水”的滨江聚落特征。拥有长达数公里的优质滨水界面，呈线性延展态势，为城镇生态建设与滨水空间打造提供了优越的自然基底。镇区海拔约 400 米，天宫山海拔 460 米，山水相依，生态本底良好。

### （二）工业文化底蕴深厚，历史遗存特色鲜明

沫江社区因煤而兴，拥有“百年老矿、万人大矿”之称的沫江煤矿，境内保留有草坝站等工业遗存，是不可多得的工业文化遗产。同时，老街南段分布有张学孔宅、许世清宅、江绍海宅等 21 处未定级不可移动文物，保留了穿斗结构、小青瓦屋面等川西传统建筑风貌；灵慧泉巷等特色巷道及墙面彩绘等元素，为城镇特色风貌塑造提供了良好基础。

### （三）交通区位优势显著，产业发展基础扎实

太平镇地处沙湾北部门户，是乐西高速入城第一站，依托片区“高速+国省干道+机场+水运”复合交通网络，形成承北启南、外联内畅、公水协同的综合交通优势。经济上立足区域粮果主产区资源腹地，串联沙湾区中药材、林竹、特色果蔬等多个现代农业园区，形成“产区支撑、园区协同、加工集聚”的产业格局，为农产品加工园建设提供了坚实的产业基础保障。

### （四）用地条件整体优越，开发更新潜力较大

规划区城镇开发边界面积 114.98 公顷，其中建设用地面积 99.23 公顷，占比约 86%。经用地适宜性评价，超八成用地适宜或可建设，仅局部区域受三江岸线保护、地形坡度及不可移动文物影响不宜建设。土地资源方面，已供土地约 22.67 公顷，其中农产品加工园区已供约 17.81 公顷；现状储备土地 4 宗约 1.77 公顷；土地新增空间约 15.63 公顷，其中农产品加工园区内新增约 6.41 公顷。土地更新潜力较大区域主要集中在太平社区老街周边，为城镇功能提升与空间优化提供了充足空间。

## 七、突出问题

### （一）城镇功能布局混杂，老镇更新任务繁重

规划区现状用地以居住用地（38.34%）和商业服务业用地（27.42%）为主，工矿用地占比达 10.70%，部分区域功能混杂，建筑布局松散，地块间存在较多

闲置或低效利用空间。建筑整体质量不高，多为 2000 年前后修建的自建房及早期小区；建筑质量一般建筑占比约 70%，建筑质量较差建筑（主要为简易结构棚房）占比约 8%。太平社区老街周边建筑年代久远、质量较差，亟需通过综合整治与部分拆除相结合的方式更新改造。

## （二）公共服务配套不足，绿地空间严重缺失

公共管理与公共服务用地占比仅 2.97%，绿地与开敞空间用地占比更是低至 0.70%，远低于国家标准。太平社区虽行政、教育、医疗等基础公服配套框架基本完整，但文化设施品质较低，2 处文化广场处于闲置状态，社区级养老设施暂缺，且无集中公园绿地及健身活动场所。沫江社区公服配套相对完善，公共空间基础良好，但部分公园活力不足。整体公服设施布局不均衡，特色提升类公服短板明显，未能形成覆盖全面、层级清晰的公共服务体系。

## （三）道路交通体系不完善，基础设施存在短板

太平社区东西向道路网络不健全，老街与顺江街之间东西向联系道路欠缺，导致赶集日交通拥堵严重。停车设施不足，除顺江街中段 1 处社会停车场外，其余均为街边临时停车。充（换）电设施严重匮乏，无法满足新能源汽车发展需求。草坝组团主要依托沙五路对外联系，过境交通对居民生活干扰较大。市政设施方面，虽供水、排水、电力、通信、燃气等基本满足现状需求，但随着城镇发展，部分设施容量与服务能力有待提升。

## （四）城镇风貌缺乏统筹，特色资源活化不足

城镇整体风貌缺乏系统规划与引导，太平社区、沫江社区、草坝组团建筑风格各异，空间肌理差异较大，未能形成统一协调的城镇风貌。滨水空间优势未得到充分发挥，江镇联系不足，蓝绿空间未能有机融合。历史文化与工业遗存保护利用程度较低，21 处未定级不可移动文物及沫江工业遗存等特色资源尚未转化为城镇发展优势，文化内涵挖掘不够，特色彰显不足。

### 第三章 规划传导与衔接

#### 一、《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

##### （一）总体格局

构建“一廊两核三片”国土空间总体格局。一廊：大渡河生态保护廊道。两核：沙湾主城区，葫芦镇。三片：北部平原城镇开发片区，东部丘陵农业发展利用片区以农业发展为主，西部山地农业康养片区。

##### （二）城镇体系

形成“区级行政中心、中心镇、一般镇、中心村、一般村”的五级城镇等级结构。规划太平镇、葫芦镇为中心镇，规划沙湾镇、轸溪镇、牛石镇、踏水镇、福禄镇为一般镇。

##### （三）历史文化与风貌传导

历史文化保护：修缮文物不得随意改变和破坏原有建筑物的布局、结构和装修，尽可能实施原址保护。

风貌管控：位于大渡河沿岸建筑风貌带。

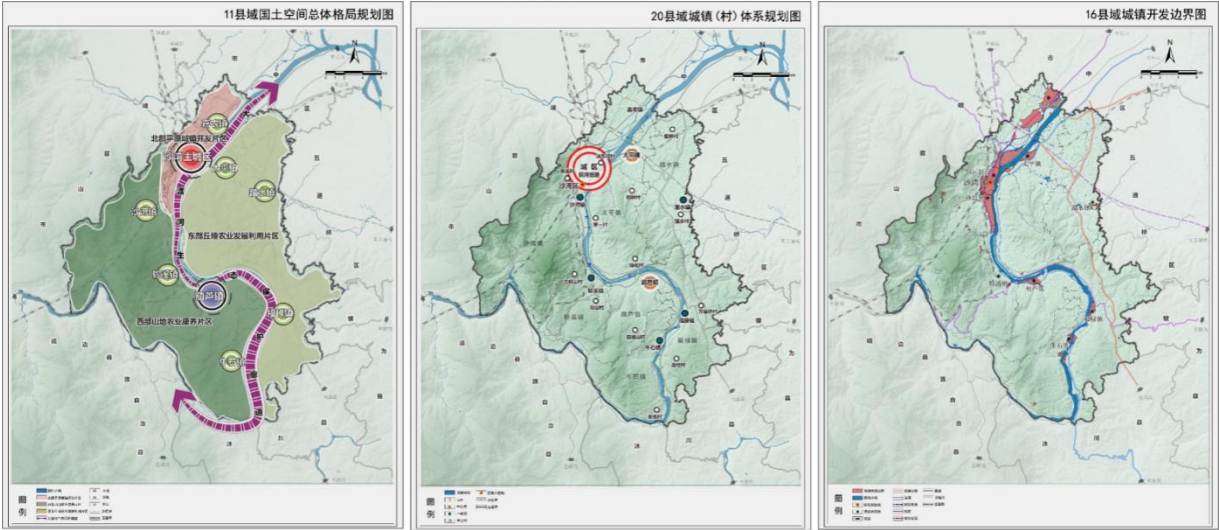


图 3-1 上位规划相关图纸

##### （四）规划传导

太平镇位于东部丘陵农业发展利用片区，同时主体功能区为农产品主产区，



为沙湾区多元化农产品发展提供主要动力。太平镇为中心镇，职能为农贸型城镇，城镇人口为 1.7 万人。镇区城镇开发边界规模为 114.98 公顷。严格保护张学孔宅、许世清宅等 21 处未定级不可移动文物。注重通山视廊、天际线、建筑风格及体量等要素管控。

二、《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

- （一）定位及职能
- 太平镇为片区综合服务核，承担片区服务中心的任务，配置片区级高等级的公共服务设施，打造 30 分钟服务圈，辐射整个片区。
- （二）规模指标传导
- 详规单元编码：000008。
- 人口规模：规划至 2035 年，镇区常住人口 1.3 万人。
- 镇区城镇开发边界规模：114.98 公顷。
- 城镇建设用地规模：114.98 公顷。
- 人均城镇建设用地：88.48 平方米。

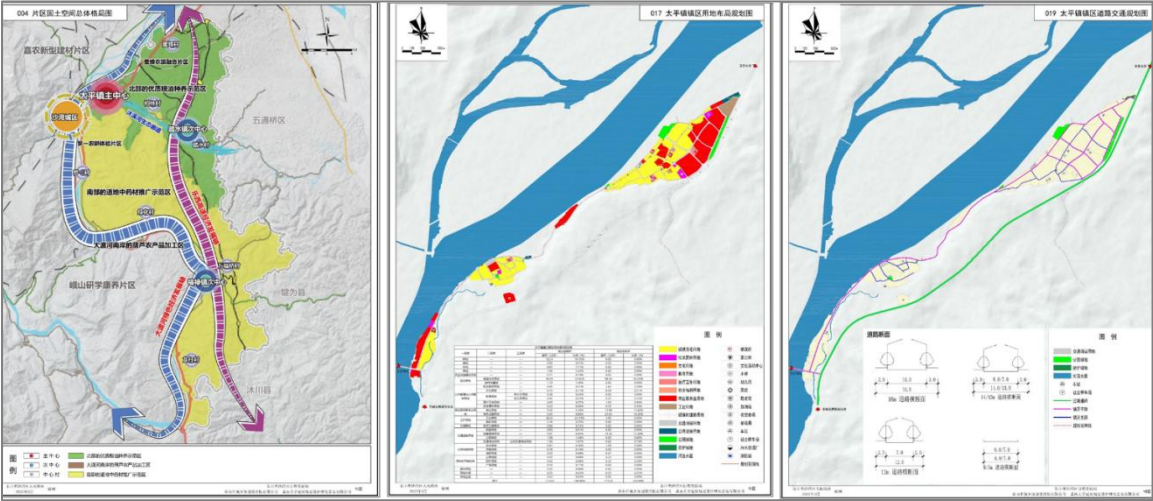


图 3-2 上位规划相关图纸

### 三、《乐山市三江岸线保护规划》

太平镇位于严格保护区面积约 14.15 公顷。同时位于小城镇段保护与控制段，保护面积约 90.75 公顷，位于严格保护区内地块建设活动需满足其相关要求。

小城镇段保护与控制保护要求：保护小城镇整体肌理与空间格局，鼓励采用坡屋顶形式，新建建筑高度原则上不大于 24 米。保护太平镇背山面水、河汉拥镇的独特自然地理格局。

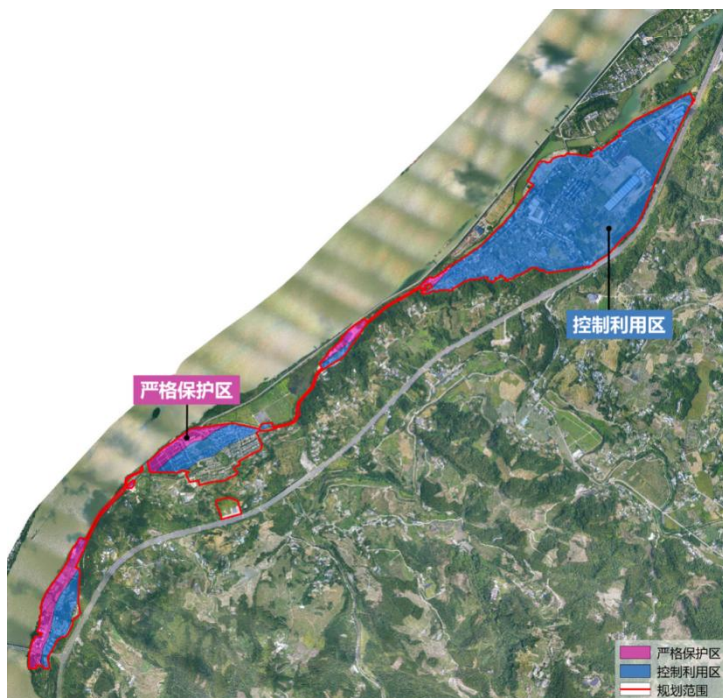


图 3-3 规划区岸线保护分布图

保护建筑物体量、尺度与城镇

规模、街区环境、道路等级与周边自然环境相协调，建筑风格清新雅致。保护新乐街望河汉与花果山视廊的通透性。重点控制沿顺河街和乐沙大道界面风貌，保护老街街道走向、尺度和界面风貌。严格执行《乐山市“三线一单”环境管控及生态环境准入清单》要求。

### 四、《四川乐山沙湾经济开发区发展规划（2024—2030 年）》

#### （一）空间发展结构

规划形成“一区六园”的空间发展结构。

一区：规划建设乐山沙湾经济开发区，推动争创国家级经济开发区。

六园：主要包括嘉农先进材料产业园、沙湾钒钛先进材料产业园、太平产业园、葫芦纸制品产业园、牛石产业园、金口河区新材料产业园。

#### （二）功能分区

1、工业生产功能区 5 处：主要包括嘉农、沙湾、葫芦、牛石、金口河工业生产功能区。

- 2、商贸物流功能区 1 处：即太平园区。
- 3、仓储物流功能区 1 处：即沙湾园区成昆铁路站前区域。

（三）产业布局

规划形成“一区六园”的产业空间布局。

一区：即乐山沙湾经济开发区。

六园：即嘉农园区、沙湾园区、葫芦园区、太平园区、牛石园区和金口河园区。

（四）发展指引

太平园区主要布局商贸物流，配套发展中药材、鲟鱼等农副产品精深加工业。

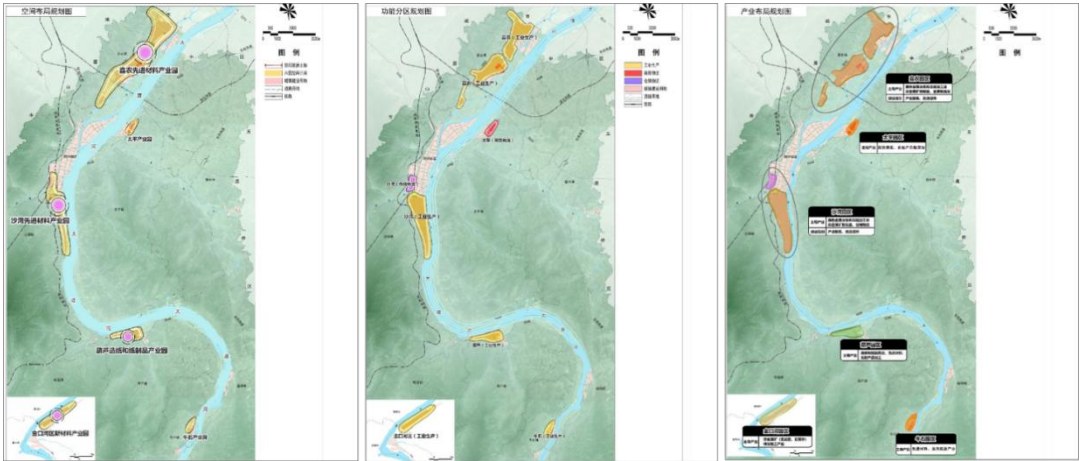


图 3-4 《四川乐山沙湾经济开发区发展规划（2024—2030 年）》相关图纸

五、《四川乐山沙湾经济开发区发展规划环境影响报告书》

（一）生态环境分区管控要求对接

环境管控单元：太平区块位于城镇重点管控单元（沙湾区城镇空间，ZH51111120001）。

表 3-1 核心管控要求表

| 管控类别    | 具体要求                                |
|---------|-------------------------------------|
| 空间布局约束  | 原则上禁止新建生产性企业，经论证与周边环境相容的涉及民生的工业企业除外 |
| 污染物排放管控 | 执行大气污染物特别排放限值；封堵已停产、破产企业入河排污口       |
| 环境风险防控  | 危险化学品仓库、生产车间尽量远离地表水源                |
| 资源利用效率  | 禁燃区内禁止新建、扩建燃用高污染燃料设施                |



## （二）污染防治要求对接

水环境：工业废水须预处理达标后方可纳管；严禁新增直排入河排污口；加强初期雨水收集处理。

固体废物：一般工业固废综合利用率 $\geq 90\%$ ；危险废物安全处置率 100%。

大气环境：能源结构以天然气、电为主，禁止新建燃煤锅炉；燃气锅炉须加装低氮燃烧装置；工艺废气须满足相应行业排放标准。

声环境：工业区与居住区之间设置隔离带。

## （三）要求及建议

环评报告指出，太平区块位于城镇重点管控单元内，与管控要求“不尽协调”，原则上禁止新建生产性企业，仅“经论证与周边环境相容的涉及民生的工业企业”可作为例外。但认定标准需进一步明确。

规划环评建议：太平区块应尽快开展位于城镇重点管控单元内的规划用地区域调整为工业重点管控单元工作，支撑规划区后续产业发展。

## 第四章 规划定位及策略

### 一、规划愿景

立足太平镇“两水交汇、倚山面水”的自然本底与“百年煤矿、道地药材”的文化基因，以“产镇人深度融合”为核心，推动城镇发展实现三大根本性转变，将太平镇区打造成为“山水为底、产业为核、文化为魂、宜居为本”的新时代特色镇。

#### （一）城镇形象：从风貌混杂、文脉隐没到山水融城、工矿留痕

现状城镇形象面临自然山水格局被割裂、特色文化资源未能有效空间化转译的双重挑战：大渡河滨水界面建筑无序，通山视廊受阻；沫江煤矿百年工业遗存与老街传统民居风貌混杂，缺乏系统性保护与展示。为实现从“风貌混杂、文脉隐没”到“山水融城、工矿留痕”的转变，规划将系统性塑造富有层次与辨识度的空间形态。严格落实三江岸线保护要求，控制滨水建筑高度与面宽，形成顺应山形水势、错落有致的滨江天际线；将工矿文化元素与川西民居特色融入城镇风貌塑造，活化利用沫江煤矿工业遗存，打造特色文化地标；保护老街传统街巷肌理与 21 处未定级不可移动文物，使自然山水与历史文化在三维空间中可感知、可阅读，塑造“山水相依、工矿记忆”的独特城镇意象。

#### （二）街区环境：从零散封闭、活力不足到蓝绿交织、开放共享

现状街区受“马路经济”与粗放式发展影响，存在公共开敞空间严重不足、慢行系统断裂、街区活力缺失等问题：全镇绿地与开敞空间用地占比仅 0.95%，缺乏集中公园绿地；内部道路网络不完善，老街赶集日拥堵严重；建筑退界不足，街边消极空间较多。为实现从“零散封闭、活力不足”到“蓝绿交织、开放共享”的转变，规划致力于将零散、封闭的消极空间转化为连续、开放的活力场所。通过拆违建绿、见缝插绿等方式，系统性增补社区公园、口袋公园与街头绿地，构建“大渡河滨水绿廊+社区公园+口袋公园”三级绿地系统；完善“慢行主通廊-次通廊-街巷步道”三级慢行网络，串联绿地、商街与公共设施；鼓励新建住宅小区开放内部道路，结合建筑退界打造街边活力空间，构建全龄友好、充满互动、

安全舒适的街区环境，激发户外活动与社交的发生。

### （三）生活内容：从产镇分离、功能单一到产镇融合、多元宜居

现状城镇发展存在产镇分离、功能单一的突出短板：产业以传统商贸为主，农产品加工产业尚未形成集聚；公共服务设施能级偏低，养老、文化等设施缺口较大；商业业态以低端零售为主，缺乏特色与品质。为实现从“产镇分离、功能单一”到“产镇融合、多元宜居”的转变，规划以土地混合利用和特色场景营造为核心手段。重点打造农产品加工园区，构建“种植-加工-仓储-物流-研发-展销”全产业链；规划建设太平社区特色商业街区、沫江社区文旅商业街区等四大特色商业街区，明确用地选择性兼容与混合性兼容规则；完善教育、医疗、养老、文化等公共服务设施。最终形成“产业有活力、服务有品质、文化有特色、居住有温度”的多元复合生活体系，满足产业人口与本地居民的多样化需求，驱动镇区从传统农业镇向产镇融合示范镇转型。

## 二、功能定位

本规划全面落实上位规划要求，依托太平镇独特的区位优势、农业资源禀赋与百年工矿文化底蕴，以产业发展为核心引擎，以城镇建设为空间载体，以人口集聚为根本目标，推动产业与城镇互促共进、人口与产业双向适配，最终打造成为：

**乐山市“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合示范镇。**

### （一）以产兴镇核心引擎：川西南道地农产品全产业链发展高地

立足沙湾区中药材、林竹、特色食品等农业资源优势，高标准建设沙湾区农产品加工园区，构建“种植基地—精深加工—冷链物流—研发检测—品牌展销”完整产业链。重点发展道地中药材精深加工，培育壮大特色食品、林竹产品加工产业，打造区域农产品加工集聚中心与商贸物流节点，以产业高质量发展为城镇建设提供坚实经济支撑，带动就业岗位增长与经济总量提升。

### （二）以镇聚人空间载体：沙湾区北部综合服务次中心与滨水宜居家园

完善城镇公共服务与基础设施配套，提升教育、医疗、养老、文化等服务能级，辐射周边乡镇及多个现代农业园区。依托大渡河优质滨水资源与“两水交汇、

倚山面水”的自然格局，优化城镇空间布局，改善人居环境品质，打造生态优美、功能完善、职住平衡的滨水宜居城镇，吸引产业人口、农业转移人口与返乡创业人口集聚定居。

### （三）产镇融合特色名片：工矿记忆与乡村休闲融合体验目的地

活化利用沫江煤矿百年工业遗存资源，打造具有独特时代记忆的工矿文化体验区；整合老街传统民居、特色巷道与周边乡村旅游资源，发展工业研学、民俗体验、滨水休闲等新业态，推动产业发展与城镇文化、旅游功能深度融合，形成“产业有特色、城镇有底蕴、文旅有亮点”的产镇融合发展模式。

## 三、规划策略

本规划以“破解园区落地瓶颈、推动产镇深度融合”为总揽，直面太平镇发展的核心问题与约束条件，通过四大核心策略的系统实施，推动空间重构、功能优化、文化复兴与基底强化，实现镇区高质量、可持续发展。

### （一）策略一：兴产——优化产业空间，构建全链体系

针对农产品加工园区用地性质错位、产业集聚度低的核心问题，规划采取“空间保障、链条延伸、集群发展”的路径，为产业发展提供坚实支撑。

一是科学调整用地性质。在严格落实上位规划功能定位的前提下，将园区核心地块的用地性质依法依规调整为工业用地或符合省自然资源厅政策的混合用地，从根本上解决项目准入的“身份”问题。创新推行“工业+商业”“工业+研发”“物流+商业”等多用途混合利用模式，明确各类用地兼容性规定，增强规划弹性。

二是完善园区功能布局。将农产品加工园区划分为综合服务区、中药材加工区、食品加工区、冷链物流仓储区与预留发展区五大功能板块，合理布局生产、仓储、配套等功能空间。结合三大主导产业的特殊工艺需求，制定差异化的建设指标与管控要求，引导产业集约高效发展。

三是构建全产业链体系。围绕“做大做强优势中药材、做精做特优势食品”的思路，构建“2+X”产业体系。延伸农业产业链，推动农产品从初级加工向精深加工转变；完善冷链物流、研发检测、交易展销等配套服务，实现“产区支撑、

园区协同、加工集聚”的产业发展格局。

## （二）策略二：聚人——完善公服配套，提升人居品质

针对公共服务设施短板、职住分离、人居环境不佳的问题，规划以“以人为本、产居融合”为核心，构建全龄友好的宜居环境。

一是系统完善公共服务设施。按照“均等化、高品质”的要求，重点补足社区养老、文化、体育等设施缺口。将现状派出所改建为日间照料中心，完善社区卫生服务中心、文化活动中心等设施；优化教育资源布局，提升中心小学、中心幼儿园服务能力，构建完整的“15分钟社区生活圈”。

二是优化职住空间布局。统筹产业用地与居住用地布局，在农产品加工园区周边合理配置职工宿舍与人才公寓，鼓励产业园区配套建设生活服务设施。推进沫江社区老旧小区改造与太平社区老街片区更新，改善居住条件，提升居住品质，实现“职住就近平衡”。

三是织密蓝绿开敞空间网络。建设大渡河滨水绿道及沿线口袋公园、街头绿地，新增绿地与开敞空间用地约4.15公顷。将海绵城市建设要求与公园绿地建设相结合，提升生态功能与防灾能力。活化利用工业遗存与闲置空间，打造特色公共活动场所，激发街区活力。

## （三）策略三：塑魂——活化工业遗存，彰显特色风貌

针对历史文化资源保护不足、城镇风貌缺乏特色的问题，规划强调“保护优先、活态传承、风貌协调”，推动文化资源转化为城镇发展动力。

一是保护历史文化遗产。严格保护张学孔宅、许世清宅等21处未定级不可移动文物，划定保护范围与建设控制地带，落实保护要求。保护老街传统街巷格局与空间肌理，延续川西滨江聚落风貌。

二是活化工业遗存。重点保护和利用沫江煤矿工业遗存，建设工矿文化展示与体验区。结合工业遗存改造，植入文创工坊、怀旧餐饮、研学体验等新业态，打造工矿记忆文旅商业街区。

三是塑造特色城镇风貌。构建“传统民居+工矿记忆+现代产业”多元融合的风貌体系。传统风貌区延续川西民居建筑风格与色彩；工矿记忆区保留工业建筑的结构特征与材质肌理；产业园区体现现代简约、功能导向的工业美学。严格控

制滨水建筑高度与体量，保护通山视廊与滨水天际线。

#### （四）策略四：强基——完善基础设施，筑牢安全底线

针对基础设施薄弱、交通拥堵、安全保障能力不足的问题，规划以“补齐短板、智慧韧性、安全高效”为导向，全面升级城镇运行支撑系统。

一是构建高效便捷的交通体系。完善“过境路-干路-支路”三级路网结构，建设农产品加工园区“三横两纵”市政道路网，打通断头路，解决老街拥堵问题。规划3处社会公共停车场并同步配建电动汽车充电站，完善公交首末站与加油站布局。优化园区交通组织，实现客货分流，保障货运通道畅通。

二是完善市政基础设施。新建工业给水厂与工业污水处理厂，构建独立的园区生产保障系统；实施镇区老旧管网改造工程，提升供水、排水、供电、通信、燃气等设施的保障能力。

三是构建稳固的综合防灾体系。严格落实防洪排涝标准，完善防洪排涝设施；优化消防站布局，完善消防供水系统；合理利用绿地、广场、学校操场等开敞空间作为应急避难场所；加强地质灾害防治与环境风险防控，筑牢城镇安全运行底线。



## 第五章 单元层面详细规划

### 一、规模控制

#### （一）人口规模

##### 1、人口现状

镇区现状人口为 1.22 万人，其中太平社区现状人口 5200 人、沫江社区现状人口 6500 人、草坝组团现状人口 500 人。

##### 2、上位规划传导

《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035 年）》确定太平镇区规划常住人口为 1.7 万人。

《乐山市沙湾区太平道地中药材片区国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定太平镇区规划常住人口为 1.3 万人。

##### 3、本次规划校核

##### 就业岗位倒推法

###### （1）自然增长

考虑近五年镇区人口自然增长趋势，取自然增长率为 0%，即自然增长忽略不计。

###### （2）机械增长

###### ①农产品加工园区就业岗位预测

考虑农产品加工园区二类工业用地兼容商业用地为 19.12 公顷，商业用地兼容二类工业用地为 4.12 公顷，物流仓储用地为 2.26 公顷。

农产品加工相关的二类工业用地兼容商业用地平均容积率通常取 1.0~1.5，本次取 1.2。就业密度：参考同类园区（农产品加工/轻工业），按 60 m<sup>2</sup>/人计。

商业用地兼容二类工业用地平均容积率通常取 1.2~1.8，本次取 1.5，就业密度按 40 m<sup>2</sup>/人计。

物流仓储用地平均容积率通常取 0.8~1.2，本次取 1.0，就业密度按 100 m<sup>2</sup>/人计。

则新增就业岗位 5600 人。

#### ②就业人口来源分解

本地供给：包括现状镇区居民及周边农村劳动力，按总就业的 50%估算，约 2800 人。部分已在镇区居住，部分需从周边农村迁入镇区，假设占本地供给的 30%，即 840 人。

外来就业：剩余 50%，约 2800 人，需从外地引入。

#### ③外来人口带眷系数

工业区外来人口以单身为主，兼顾部分家庭迁移，取带眷系数 0.3。

外来总人口=2800 人 $\times$ (1+0.3)=3640 人。

#### ④农村迁入人口

从周边农村迁入镇区的本地就业人口及其家属（按带眷系数 0.5 计）：840 人 $\times$ 1.5=1260 人。

#### ⑤机械增长合计

外来迁入 3640+农村迁入 1260=4900 人。

根据沙湾区农产品加工园区建设需求，经就业岗位倒推法测算，预计新增产业人口及家属 4900 人。综合考虑现状人口基础、镇区其他配套商业、以及可能的城镇化人口，本次规划测算太平镇区常住人口为 1.7 万人。

### （二）用地规模

规划区总面积 114.98 公顷，其中居住用地 46.43 公顷，公共管理与公共服务用地 3.25 公顷，商业服务业用地 19.83 公顷，工矿用地 19.12 公顷，仓储用地 2.26 公顷，交通运输用地 16.88 公顷，公用设施用地 2.25 公顷，绿地与开敞空间用地 4.84 公顷，陆地水域 0.12 公顷。

## 二、空间结构

统筹考虑镇区现状和资源条件，充分衔接上位规划内容，规划构建形成“一轴、一廊、四组团”空间结构。

#### 1、“一轴”

沿沙五路的镇区功能发展轴。

## 2、“一廊”：

沿大渡河的滨水景观廊。

3、“四组团”：包括农产品加工产业组团、综合服务配套组团、工矿记忆传承组团、特色滨水活力组团。

农产品加工产业组团位于太平社区北部，是沙湾区农产品加工园区核心承载地，重点布局道地中药材、林竹、特色食品精深加工及配套仓储物流、科技研发功能，打造集生产制造、检验检测、冷链配送、产业孵化于一体的现代化农产品加工产业集群。

综合服务配套组团位于太平社区南部，是全镇综合服务核心，集聚政务服务、商业商贸、基础教育、医疗卫生、社区养老等功能，完善城镇公共服务体系与生活配套，打造宜居宜业的城镇生活服务中心。

工矿记忆传承组团位于沫江社区，依托百年沫江煤矿工业底蕴与特色遗存，在保留现有居住功能基础上，活化工业文化资源，植入主题展示、怀旧体验、社区休闲等业态，打造兼具工矿文化特色与舒适居住品质的人文宜居片区。

特色滨水活力组团位于草坝组团，依托大渡河一线滨水景观资源，整合现有特色餐饮、休闲娱乐业态，发挥毗邻沙湾城区的区位优势，升级打造集滨水休闲、特色餐饮、亲子游乐于一体的近郊休闲消费目的地，塑造大渡河畔标志性活力水岸。

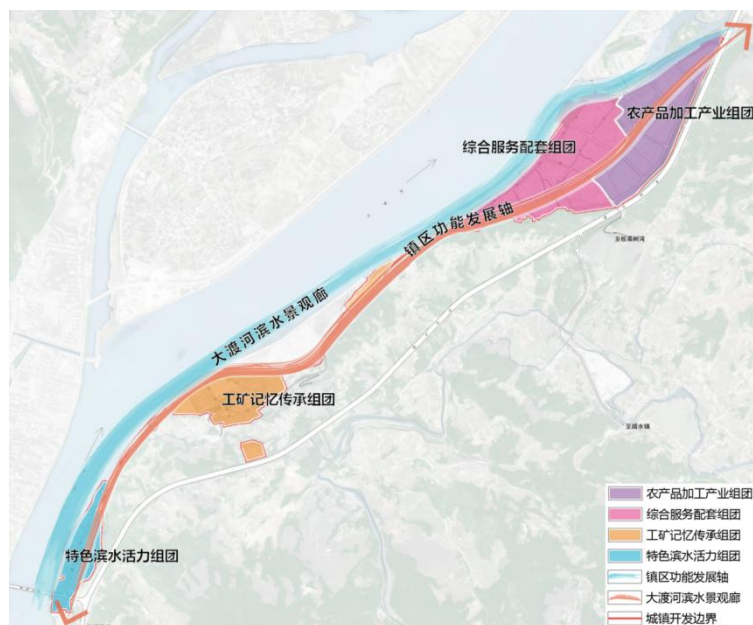


图 5-1 空间结构规划图

### 三、街区划分

规划按照镇区干道、自然地理边界以及产业类型分布，划定 4 个街区，分别为 51111100000801、51111100000802、51111100000803、51111100000804。

51111100000801：以农产品加工、商贸物流为主，总面积 35.80 公顷，规划工业建筑 $\geq 22.10$  万平方米，其他建筑 $\leq 17.76$  万平方米。

51111100000802：以综合配套为主，总面积 41.97 公顷，规划总建筑面积 $\leq 60.10$  万平方米。

51111100000803：以居住配套为主，总面积 23.57 公顷，规划总建筑面积 $\leq 33.48$  万平方米。

51111100000804：以特色商业、居住配套为主，总面积 13.69 公顷，规划总建筑面积 $\leq 16.44$  万平方米。

### 四、用地布局规划

规划建设用地规模 114.86 公顷，其中居住用地 46.43 公顷，公共管理与公共服务用地 3.25 公顷，商业服务业用地 19.83 公顷，工矿用地 19.12 公顷，仓储用地 2.26 公顷，交通运输用地 16.88 公顷，公用设施用地 2.25 公顷，绿地与开敞空间用地 4.84 公顷。

表 5-1 建设用地统计表

| 序号 | 用地类型        |            |          | 现状         |        | 规划         |        | 变化         |
|----|-------------|------------|----------|------------|--------|------------|--------|------------|
|    |             |            |          | 面积<br>(公顷) | 比例     | 面积<br>(公顷) | 比例     | 面积<br>(公顷) |
| 1  | 居住用地        | 城镇住宅用地     | 二类城镇住宅用地 | 37.94      | 38.23% | 45.98      | 40.03% | 8.04       |
|    |             | 城镇社区服务设施用地 |          | 0.10       | 0.10%  | 0.45       | 0.39%  | 0.35       |
| 2  | 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地     |          | 1.36       | 1.37%  | 1.64       | 1.43%  | 0.28       |
|    |             | 文化用地       |          | 0.30       | 0.30%  | 0.32       | 0.28%  | 0.02       |
|    |             | 教育用地       | 中小学用地    | 0.40       | 0.40%  | 0.40       | 0.35%  | 0.00       |
|    |             |            | 幼儿园用地    | 0.25       | 0.25%  | 0.25       | 0.22%  | 0.00       |
|    |             | 医疗卫生用地     |          | 0.64       | 0.64%  | 0.64       | 0.56%  | 0.00       |
| 3  | 商业服务业用地     | 商业用地       |          | 24.85      | 25.04% | 19.83      | 17.26% | -5.02      |
|    |             | 商务金融用地     |          | 0.16       | 0.16%  | 0.00       | 0.00%  | -0.16      |
|    |             | 其他商业服务业用地  |          | 2.20       | 2.22%  | 0.00       | 0.00%  | -2.20      |

|                                                              |           |         |         |       |         |        |         |       |
|--------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|-------|---------|--------|---------|-------|
| 4                                                            | 工矿用地      | 工业用地    | 二类工业用地  | 9.46  | 9.53%   | 19.12  | 16.65%  | 9.66  |
|                                                              |           | 采矿用地    |         | 2.15  | 2.17%   | 0.00   | 0.00%   | -2.15 |
| 5                                                            | 仓储用地      | 物流仓储用地  |         | 0.72  | 0.73%   | 2.26   | 1.97%   | 1.54  |
| 6                                                            | 交通运输用地    | 城镇村道路用地 |         | 15.82 | 15.94%  | 15.49  | 13.49%  | -0.33 |
|                                                              |           | 交通场站用地  | 社会停车场用地 | 1.56  | 1.57%   | 1.39   | 1.21%   | -0.17 |
| 7                                                            | 公用设施用地    | 供水用地    |         | 0.00  | 0.00%   | 0.48   | 0.42%   | 0.48  |
|                                                              |           | 排水用地    |         | 0.44  | 0.44%   | 1.34   | 1.17%   | 0.90  |
|                                                              |           | 供电用地    |         | 0.12  | 0.12%   | 0.26   | 0.23%   | 0.14  |
|                                                              |           | 供燃气用地   |         | 0.00  | 0.00%   | 0.10   | 0.09%   | 0.10  |
|                                                              |           | 消防用地    |         | 0.07  | 0.07%   | 0.07   | 0.06%   | 0.00  |
| 8                                                            | 绿地与开敞空间用地 | 公园绿地    |         | 0.69  | 0.70%   | 2.33   | 2.03%   | 1.64  |
|                                                              |           | 防护绿地    |         | 0.00  | 0.00%   | 2.33   | 2.03%   | 2.33  |
|                                                              |           | 广场用地    |         | 0.00  | 0.00%   | 0.18   | 0.16%   | 0.18  |
| 总计                                                           |           |         |         | 99.23 | 100.00% | 114.86 | 100.00% | 15.63 |
| 注：城镇开发边界面积为 114.98 公顷，其中规划建设用地面积为 114.86 公顷，陆地水域面积为 0.12 公顷。 |           |         |         |       |         |        |         |       |

## 五、居住用地规划

### （一）规划目标

立足太平镇“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合发展定位，面向本地居民、农业转移人口、产业就业人口及返乡创业人员等多元居住群体，建立多层次、全覆盖的住房供应体系。重点保障农产品加工园区新增产业人口的安居需求，妥善解决本地居民的基本住房问题，适度满足改善型住房需求。通过存量更新与品质提升相结合，打造配套设施齐全、功能完善、环境宜人、交通便捷、文化特色鲜明的居住社区，实现职住就近平衡，吸引各类人口集聚定居，为产镇融合发展提供坚实的人口支撑。

### （二）规划原则

#### 1、以人民为中心原则

把满足居民美好生活需要作为居住用地规划的首要出发点，着力提升居住品质与生活便利度。将本地居民、农业转移人口、产业就业人员等全部纳入住房保障与公共服务体系，重点关注老年人、儿童等群体的特殊需求，构建全龄友好的

居住环境。

## 2、产居融合原则

统筹产业用地与居住用地布局，在农产品加工园区周边合理配置居住空间与生活配套设施，缩短通勤距离，实现“产业园区-居住社区”有机融合。鼓励产业用地兼容建设职工宿舍、人才公寓等配套居住设施，满足产业人口多样化居住需求。

## 3、安全便捷原则

居住用地优先选址在地质稳定、供水安全、生态环境良好、远离污染源与危险源的区域。完善居住社区内外道路交通网络，保障居民通勤交通与对外出行便捷高效。同步配套建设消防、应急避难等安全设施，筑牢居住安全底线。

## 4、存量优化原则

坚持“存量更新为主、增量补充为辅”，重点推进太平社区老街片区、沫江社区工矿生活区的老旧小区改造，完善配套设施，改善居住环境。保护传统街巷肌理与工矿建筑风貌，延续城镇历史文脉，避免大拆大建。

### （三）二类城镇住宅用地规划

规划居住用地总面积 46.43 公顷，占规划建设用地的 40.42%，人均居住用地面积约 27.31 平方米（按规划常住人口 1.7 万人计算），可满足规划期末 1.7 万常住人口的居住需求。其中二类城镇住宅用地 45.98 公顷，占居住用地总面积的 99.03%；城镇社区服务设施用地 0.45 公顷，占居住用地总面积的 0.97%。

根据镇区空间结构与人口分布，居住用地主要分为三大片区：

1、太平社区居住片区：规划居住用地 28.58 公顷，以现状居住用地更新改造为主，重点提升老街周边居住环境品质，完善社区配套设施。该片区是镇区传统居住中心，主要服务本地居民与部分产业就业人口。

2、沫江社区居住片区：规划居住用地 12.12 公顷，为原沫江煤矿职工生活区，以多层住宅为主。规划保留原有规整的空间肌理，实施老旧小区综合改造，融入工矿文化元素，打造具有时代记忆的特色居住社区。

3、草坝组团居住片区：规划居住用地 2.35 公顷，依托大渡河滨水资源，打造高品质滨水居住社区，主要服务沙湾城区外溢人口与本地改善型居住需求。



#### （四）城镇社区服务设施规划

1、社区居委会：规划保留现状太平社区居委会和沫江社区居委会，用地面积分别为 0.13 公顷和 0.26 公顷。完善社区居委会服务功能，整合党群服务、便民服务、综合治理等功能，打造一站式社区服务中心。

2、养老服务设施：规划在新乐街与沙五路交叉口新建日间照料中心，用地面积为 0.06 公顷，设置托养床位、康复护理、文化娱乐等功能，满足社区老年人日间照料需求。同时，鼓励居住小区配建养老服务站点，提供居家养老上门服务。

### 六、公共管理与公共服务用地规划

#### （一）规划目标

构建“层级清晰、功能完善、产居共享、特色鲜明”的公共管理与公共服务体系。全面覆盖本地居民、农业转移人口及农产品加工园区产业就业人口的多元化需求，重点补齐养老、文化、体育等民生短板，提升公共服务均等化、便捷化、智慧化水平。增强城镇综合服务能级，为沙湾区北部综合服务次中心建设提供坚实支撑，实现公共服务与产业发展、人口集聚的协同共进。

#### （二）规划原则

##### 1、公平均衡、产居共享原则

按照“覆盖全民、公平普惠”的要求合理安排公共服务设施，兼顾镇区居民与农产品加工园区职工的服务需求。推动公共服务设施向产业园区周边延伸，实现居住片区与产业片区公共服务资源共享，保障不同群体均能平等享有基本公共服务。

##### 2、公益优先、补齐短板原则

健全完善公益性公共设施系统，优先保障教育、医疗、养老、文化等基本公共服务用地需求。重点解决现状文化设施品质不高、社区养老设施缺失等突出问题，强化生活服务、文化活动、体育健身、休闲娱乐功能，增强人性化服务体验。

##### 3、分级分类、精准布局原则

按照“镇级-社区级”两级公共服务体系进行配置，镇级设施服务全镇域及

周边乡镇，社区级设施服务 15 分钟生活圈。设施布局采用相对集中与适当分散相结合的方式，镇级重大设施集中布局以发挥规模效益，社区级便民设施分散布局以方便居民使用，减少相互干扰。

#### 4、规范达标、安全适用原则

参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)等规范标准要求，对各类公共服务设施的建设规模、服务半径、安全标准进行精准控制。确保设施选址安全、功能适用、交通便捷，满足防灾减灾和应急疏散要求。

#### 5、生态融合、特色彰显原则

借鉴公园城市理念，推动公共服务设施与公园绿地、滨水空间结合布局，将服务功能与户外休闲空间有机融合。养老设施临近集中绿地建设，打造舒适康养环境；文化设施融入工矿文化与川西民居特色元素，彰显太平镇独特文化底蕴。

#### 6、智慧高效、复合利用原则

鼓励公共服务设施集中建设成社区综合体，整合政务服务、文化体育、养老托育等多种功能，实现“一站式”服务。推动智慧设施与智慧管理融入公共服务体系，建设智能高效的服务平台，提升公共服务运行效率与服务质量。

### (三) 公共管理与公共服务用地总体布局

规划公共管理与公共服务用地总面积 3.25 公顷，占规划建设用地的 2.83%。按照功能类型分为机关团体用地、文化用地、教育用地、医疗卫生用地四大类，形成“一核多点、覆盖全域”的公共服务空间格局。

#### 1、机关团体用地规划

规划机关团体用地 1.64 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积的 50.46%，构建层级清晰、职能明确的行政管理服务体系。

(1) 太平镇人民政府：保留现状位于太平社区的镇政府，用地面积 0.22 公顷。整合政务服务、综合治理、应急管理等功能，打造镇级综合政务服务中心，服务全镇域范围。

(2) 预留机关团体用地：在新乐街预留 1 处机关团体用地，用地面积 0.64 公顷。未来可作为沙湾区农产品加工园区管理服务中心、综合行政执法中心等设施用地，满足园区管理与城镇发展新增需求。

(3) 基层执法设施：迁建太平派出所至规划区北侧，用地面积为 0.30 公顷；保留位于草坝组团的交警太平中队和太平法庭，用地面积分别为 0.25 公顷和 0.16 公顷。完善交通管理、司法服务功能，保障镇区社会秩序与法治建设。

## 2、文化用地规划

规划文化用地 0.32 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积的 9.85%，打造具有工矿文化与移民文化特色的公共文化服务体系。

(1) 移民文化广场：保留现状位于太平社区的移民文化广场，用地面积 0.19 公顷。升级改造广场设施，配套建设标准化健身活动场地、文化宣传栏与公共厕所。融入沙湾移民历史文化元素，打造集文化展示、休闲娱乐、群众集会于一体的镇级文化活动中心。

(2) 老街文化广场：在老街北侧新建文化广场，用地面积 0.13 公顷。结合老街传统风貌与 21 处未定级不可移动文物保护，配套建设健身活动场地、公共厕所与文化展示长廊。定期举办民俗文化活动、农产品展销会等，激活老街片区文化活力。

此外，在各居住社区内配建文化活动站、图书阅览室等设施，利用沫江煤矿工业遗存改造建设工矿文化展示馆，丰富公共文化服务供给。

## 3、教育用地规划

规划教育用地 0.65 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积的 20.00%，保障基础教育资源均衡配置。

(1) 太平中心小学：保留现状位于太平社区的中心小学，用地面积 0.40 公顷，办学规模 6 个班。优化校园环境 with 教学设施，提升教育教学质量，服务太平社区及周边村庄适龄儿童。

(2) 太平中心幼儿园：保留现状位于太平社区的中心幼儿园，用地面积 0.25 公顷，办学规模 3 个班。完善保教设施，提升办园水平，满足镇区学龄前儿童教育需求。

同时，保留沫江社区的沫江小学（规划区外，7 个班，含 1 个幼儿班），作为教育用地的补充。未来根据人口增长情况，预留教育发展用地，适时扩大办学规模。

#### 4、医疗卫生用地规划

规划医疗卫生用地 0.64 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积的 19.69%，构建“镇级医院-社区卫生服务站”两级医疗卫生服务体系。

(1) 太平镇卫生院：保留现状位于太平社区的卫生院，用地面积 0.28 公顷。升级改造医疗设施，完善全科医疗、预防保健、公共卫生、急诊急救等功能，提升基层医疗服务能力，为全镇居民提供基本医疗卫生服务。

(2) 沙湾神安精神病医院：保留现状位于太平社区的沙湾神安精神病医院，用地面积 0.36 公顷。作为沙湾区重要的专科医疗机构，服务全区及周边区县精神卫生需求，规划期内保持现有功能与规模，完善安全防护设施。

此外，在各社区配建社区卫生服务站，提供常见病诊疗、慢性病管理、健康体检等便民服务，实现基层医疗卫生服务全覆盖。

表 5-2 公共服务设施配套一览表

| 类别     | 设施类型     | 数量（处） | 规模（平方米） | 建设状态  |
|--------|----------|-------|---------|-------|
| 教育设施   | 小学       | 1     | 4002    | 已建    |
|        | 幼儿园      | 1     | 2462    | 已建    |
| 医疗卫生设施 | 医院       | 1     | 3608    | 已建    |
|        | 卫生院      | 1     | 2770    | 已建    |
| 文化设施   | 文化活动中心   | 2     | 3183    | 改造    |
| 体育设施   | 健身活动场地   | 4     | ——      | 改造/新建 |
| 社区服务设施 | 社区服务中心   | 2     | 3844    | 已建    |
|        | 社区日间照料中心 | 1     | 621     | 改造    |
|        | 派出所      | 1     | 3039    | 改造    |

#### （四）公共管理与公共服务用地减少的问题说明

规划公共管理与公共服务用地与总规相比有一定的减少，主要原因为：

- 1、迁建派出所至北侧水电五局地块；
- 2、现状派出所改建为日间照料中心；
- 3、镇区已有太平镇卫生院，经测算，已满足太平镇居民需求，不需再增设卫生院或医院；
- 4、现状已建设移民文化活动用地，规划迁建至现状地块。

## 七、商业服务业用地规划

### （一）规划目标

构建“特色引领、产商融合、层级清晰、便民利民”的现代商业服务业体系。以服务农产品加工园区产业发展和满足居民美好生活需求为核心，兼顾工矿文化旅游消费需求，优化商业空间布局，调整商业业态结构，提升商业服务品质。重点补齐产业配套商业短板，打造特色商业街区，培育新型消费业态，形成“镇级特色商业引领、社区便民商业支撑、产业配套商业补充”的发展格局，将太平镇打造成为沙湾区北部特色商业服务节点，为产镇融合发展提供有力的商业支撑。

### （二）规划原则

#### 1、产商融合、服务产业原则

紧密对接沙湾区农产品加工园区发展需求，配套建设农产品交易、冷链物流、商务办公、研发检测等生产性服务业设施，推动商业与农业、加工业深度融合。围绕产业人口的生活消费需求，完善园区周边商业配套，实现“产业发展到哪里，商业服务跟进到哪里”。

#### 2、特色引领、差异发展原则

充分挖掘太平镇百年工矿文化、川西民俗文化和大渡河滨水资源优势，打造具有鲜明地域特色的商业街区和消费场景。避免同质化竞争，推动各商业片区差异化发展，形成“一街一特色、一片一主题”的商业发展格局。

#### 3、分级配置、均衡覆盖原则

建立“镇级特色商业—社区便民商业”两级商业服务体系，按照服务半径合理配置商业设施。镇级商业服务全镇域及周边乡镇，重点发展特色消费和综合服务；社区商业服务10分钟生活圈，重点保障居民日常基本生活需求。

#### 4、存量优化、提质增效原则

坚持“存量更新为主、增量补充为辅”，对现状沿街底商、老旧市场进行升级改造，盘活闲置商业空间。优化商业用地结构，提高土地利用效率，推动商业从“规模扩张”向“品质提升”转变。

#### 5、便民利民、以人为本原则

优先保障农贸市场、便利店、药店等基本生活服务设施用地需求，合理布局餐饮、休闲、娱乐等生活性服务业。推动商业设施与公共交通、公共空间有机结合，提升商业服务的便捷性和可达性。

### （三）现状商业分析

规划区现状商业服务业用地 27.18 公顷，占现状建设用地的 23.64%，人均商业服务业用地面积约 22.28 平方米/人。整体呈现“规模偏大、结构失衡、品质不高、特色不足”的发展特征：

1、业态结构传统单一：现状商业以沿街底商为主，业态集中在小型零售、餐饮、汽修等传统领域，占比超过 70%。缺乏农产品展销、商务办公、研发服务等生产性服务业，以及文化体验、休闲娱乐等新型消费业态，难以满足产业发展和居民升级消费需求。

2、空间布局零散无序：商业主要沿老街、新乐街、沙五路呈带状零散分布，未形成集聚效应。太平社区北部农产品加工园区周边商业配套严重不足，产业人口生活消费不便；草坝组团商业以低端汽修和零散餐饮为主，缺乏统一规划和品质提升。

3、特色商业发展滞后：百年煤矿工业遗存、老街传统民居、大渡河滨水等特色资源未能有效转化为商业优势。工矿文化体验、民俗旅游、滨水休闲等特色商业处于空白状态，商业缺乏核心吸引力。

4、商业设施品质偏低：现状农贸市场设施陈旧，环境脏乱，缺乏标准化的农产品交易场所；沿街商铺建筑老化，业态杂乱，缺乏统一的风貌管控；商业配套设施不完善，停车、环卫等设施不足，影响消费体验。

本次规划通过调整部分商业用地为工业用地，保障农产品加工园区发展空间，同时优化商业用地布局，提升商业服务品质，实现商业用地从“量多”到“质优”的转变。

### （四）商业体系规划

落实上位规划要求，结合太平镇产业发展和人口分布特点，构建“镇级特色商业街区—社区便民商业网点”两级商业服务体系，按照 800-1000 米服务半径完善商业设施配置。

### 1、镇级特色商业街区

重点打造 4 处差异化发展的镇级特色商业街区，形成引领全镇商业发展的核心增长极：

（1）太平社区特色商业街区（6.33 公顷）：依托太平老街传统街巷肌理和赶集文化，融合农产品展销与民俗体验，打造“太平烟火”特色商业街区。重点发展特色农产品展销、传统餐饮、民俗文创、生活服务等业态，保留并升级改造现状农贸市场，定期举办农产品展销会、民俗文化节等活动，激活老街商业活力。

（2）沙五路休闲商业街区（2.42 公顷）：沿沙五路布局，依托便捷的交通条件，打造集品质餐饮、休闲娱乐、生活服务于一体的综合性商业街区。重点发展特色餐饮、咖啡茶饮、便利店、药店等业态，服务镇区居民和过境客流，弥补镇区中高端休闲消费短板。

（3）沫江社区文旅商业街区（1.22 公顷）：结合沫江煤矿窄轨铁路、草坝站等工业遗存改造，打造工矿记忆主题文旅商业街区。重点发展文创工坊、怀旧餐饮、工业研学、主题民宿等业态，建设工矿文化展示馆和小火车主题体验区，融入乐山-峨眉山文旅经济圈。

（4）草坝组团滨水商业街区（5.04 公顷）：依托大渡河优质滨水资源和紧邻沙湾城区的区位优势，打造生态休闲滨水商业带。重点发展特色餐饮、滨水茶舍、休闲娱乐、运动健身等业态，配套建设渔人码头、滨水广场等公共空间，吸引沙湾城区外溢消费人群。

### 2、社区便民商业网点

落实 10 分钟社区生活圈配置要求布局社区便民商业中心，可结合住宅底商、社区综合体灵活设置，重点提供零售便利店、生鲜超市、快递驿站、美容美发、家政服务等日常生活服务类商业，满足居民“家门口”的消费需求。

### 3、专业市场与配套设施

（1）农贸市场：保留现状 3 处农贸市场，总用地面积约 0.65 公顷。其中太平社区农贸市场（0.23 公顷）服务太平社区及周边区域；太平社区活禽交易市场（0.26 公顷）由原汽车站改建而成，实行分区经营和规范化管理；沫江社区农贸市场（0.16 公顷）服务沫江社区居民。规划期内对 3 处农贸市场进行标准



化升级改造，改善交易环境，提升服务水平。

(2) 加油站：保留现状 3 处加油站，总用地面积约 0.42 公顷。包括太平社区中国石化加油站、沫江社区山东高速加油站和草坝组团中国石油加油站，布局合理，能够满足镇区及过境车辆的加油需求。规划期内完善加油站的充电、加气等配套功能，打造综合能源服务站。

### (五) 商业服务业用地规划

规划商业服务业用地总面积 19.83 公顷，占规划建设用地的 17.26%。打造 4 处商业街区，包括太平社区特色商业街区、沙五路休闲商业街区、沫江社区文旅商业街区 and 草坝组团滨水商业街区。保留现状 3 处市场，包括太平社区农贸市场、太平社区活禽交易市场和沫江社区农贸市场。保留现状 3 处加油站，包括太平社区中国石化加油站、沫江社区山东高速加油站和草坝组团中国石油加油站。

## 八、工矿用地和仓储用地规划

### (一) 规划目标

立足太平镇“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合发展定位，以沙湾区农产品加工园区建设为核心，构建“产业集聚、布局合理、用地集约、生态环保、产业链完整”的工矿与仓储用地体系。重点保障道地中药材、林竹产品、特色食品三大主导产业发展空间，完善冷链物流等配套仓储设施，推动农产品从初级加工向精深加工转变，打造川西南地区重要的农产品加工与物流集散中心，为太平镇经济高质量发展提供坚实的产业空间支撑。

### (二) 规划原则

#### 1、产业集聚、集群发展原则

引导工业用地向农产品加工园区集中布局，避免工业用地零散分布。围绕三大主导产业构建全产业链，促进上下游企业集聚发展，形成规模效应和集群优势，提升产业整体竞争力。

#### 2、集约高效、节约用地原则

坚持土地资源节约集约利用，科学确定工业用地开发强度和建设标准。鼓励建设多层标准厂房，提高土地利用效率。建立工业用地退出机制，盘活存量低效

工业用地，实现土地资源优化配置。

### 3、产居融合、安全环保原则

统筹工业用地与居住、公共服务用地布局，合理设置防护隔离带，保障居住环境安全。严格落实环保要求，推广清洁生产技术，建设绿色低碳产业园区，实现产业发展与生态环境保护相协调。

### 4、弹性预留、持续发展原则

在园区内预留一定规模的弹性发展用地，为未来产业升级和新兴产业培育预留空间。根据产业发展需求，合理确定仓储用地规模和布局，优先保障冷链物流等关键配套设施用地。

## （三）现状分析

太平镇区现状工业用地零散分布，主要集中在太平社区北部和沫江社区，总用地面积约 8.7 公顷。产业以小型建材加工、机械维修为主，产业层次低、规模小、集聚度差，缺乏龙头企业带动。现状工业用地存在布局不合理、与居住用地混杂、环保设施不完善等问题，对镇区人居环境造成一定影响。

仓储用地方面，现状仅有少量零散的普通仓库，总用地面积不足 0.5 公顷，且设施陈旧、功能单一。缺乏专业化的冷藏、冷冻仓储设施，无法满足中药材、特色食品等农产品的保鲜储存需求，严重制约了农产品精深加工产业的发展。

## （四）工矿用地规划

规划工矿用地总面积 19.12 公顷，占规划建设用地的 16.65%，全部为二类工业用地，集中布局在镇区北部的沙湾区农产品加工园区内。

### 1、产业定位与功能分区

园区以道地中药材精深加工、林竹（竹笋）制品加工、特色食品加工为主导产业，划分为四大功能片区：

（1）综合服务区：位于园区北部，用地面积约 2.3 公顷，集中布局商务办公、研发检测、产品展销、职工宿舍等综合服务设施，打造园区门户形象。

（2）中药材加工区：位于园区中部，用地面积约 8.5 公顷，重点发展中药材切片、炮制、提取、制剂等精深加工产业，建设标准化中药材加工厂房。

（3）食品与林竹加工区：位于园区南部，用地面积约 6.2 公顷，主要布局

特色食品加工、竹笋保鲜与深加工、林竹制品加工等项目。

(4) 预留发展区：位于园区东北部，用地面积约 2.12 公顷，为未来产业升级和新兴产业培育预留空间。

## 2、建设强度控制

工业用地容积率控制在 0.7-2.5 之间，建筑系数控制在 30%-60%之间，绿地率控制在不超过 20%。鼓励建设多层标准厂房，提高土地利用效率。对符合产业导向的优质项目，可在符合相关规定的前提下适当提高容积率。

## 3、环保与安全管控

严格落实环保要求，工业企业必须配套建设废水、废气、废渣处理设施，确保污染物达标排放。工业用地邻居住一侧原则上仅建设非生产类建筑，以此降低工业对相邻居住的影响。加强园区安全生产管理，建立健全安全生产责任制，保障园区生产安全。

## (五) 仓储用地规划

规划仓储用地总面积 2.26 公顷，占规划建设用地的 1.97%，全部为物流仓储用地，集中布局在农产品加工园区中部，紧邻乐沙大道，交通便利，便于货物运输。

## 1、功能定位

重点建设高标准冷藏库、冷冻库及冷链分拨中心，打造集农产品冷藏冷冻、仓储配送、分拣包装、物流信息服务于一体的区域性冷链物流中心。主要服务于沙湾区农产品加工园区，同时辐射周边乡镇及乐山、峨眉等地区，解决农产品“最初一公里”保鲜储存问题。

## 2、建设要求

仓储用地容积率控制在 0.6-3.0 之间，建筑密度控制在 30%-60%之间，绿地率控制在不超过 20%。冷链仓储设施应采用先进的制冷技术和保温材料，确保农产品储存质量。配套建设物流信息平台，实现仓储、运输、配送全过程信息化管理，提高物流效率。

## 3、产业协同

仓储用地与工业用地紧密结合，实现加工与仓储的无缝衔接。鼓励企业采用

“仓储+加工+销售”一体化经营模式，延伸产业链条，提升农产品附加值。

#### （六）上位规划商务金融用地调整为工矿仓储用地的问题说明

上位规划商务金融用地调整为工矿仓储用地是对上位规划用地的优化。上位规划该片区的主导功能是“农产品加工及相关服务”——这一功能定位没有变。

上位规划：以商务金融用地承载农产品展销、电商、总部。

详细规划：以工业兼容商业用地承载农产品加工制造+配套服务。这是对同一功能的不同空间实现方式，属于详细规划层面的深化优化，而非对总规功能的颠覆。

### 九、绿地和开敞空间规划

#### （一）规划目标

以生态优先、宜居宜业、产镇融合为导向，依托太平镇“倚山面水、两水交汇”的自然本底，构建“滨水绿廊贯通、社区绿地均衡、门户节点出彩”的绿地与开敞空间系统。通过补短板、优布局、强特色，全面提升镇区生态环境品质、公共休闲空间供给能力与景观风貌辨识度，为居民和产业人口提供安全、舒适、便捷的休闲游憩场所，打造山水相融、蓝绿交织的生态宜居环境，支撑“以产兴镇、以镇聚人”发展目标。

#### （二）规划原则

##### 1、生态优先、以人为本

坚持生态保护与城镇建设协同发展，严格保护大渡河滨水生态廊道与山体生态本底，合理布局绿地与开敞空间。优先满足居民日常休闲、健身、交往需求，实现绿地服务均衡化、便民化，提升居民获得感与幸福感。

##### 2、对接区域、完善格局

充分衔接《乐山市三江岸线保护规划》《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划，对接大渡河生态保护廊道与区域生态格局，强化生态空间连通性与系统性，构建镇区与区域生态共保、景观相融的绿色格局。

##### 3、合理布局、均好服务

按照5分钟、10分钟生活圈要求，控制公园绿地、街头绿地服务半径，推

动绿地从“集中布局”向“均衡覆盖”转变，实现“出门见绿、就近入园”，保障全龄人群公平享有绿色公共空间。

#### 4、依托资源、塑造特色

立足太平镇滨水资源、工矿文化、老街肌理三大特色，将绿地建设与滨水空间、工业遗存、传统街巷相结合，打造兼具生态功能、景观价值与文化内涵的特色开敞空间，形成可识别、可体验的城镇绿脉。

#### 5、安全韧性、复合利用

绿地与开敞空间同步满足防洪排涝、通风廊道、应急避难、海绵城市等复合功能，兼顾生态、游憩、安全多重效益，提升城镇韧性与综合承载能力。

### （三）公园绿地

规划公园绿地 2.33 公顷，占规划建设用地的 2.03%。构建“滨河公园—社区公园—口袋公园/街头绿地”三级公园体系。

#### 1、滨河公园

在太平社区西侧、大渡河沿岸新建滨河公园 1 处，用地面积 1.91 公顷。依托滨水资源打造亲水步道、休闲草坪、观景节点、健身场地与小型文化展示空间，成为镇区生态景观核心与居民休闲核心场所。

#### 2、社区游园与街头绿地

结合老旧小区更新、道路改造、闲置地块盘活，在沫江社区、太平老街、草坝组团分散布局多处社区游园、街头绿地、边角绿地。重点补全居住片区与商业街区绿色空间，满足居民就近健身、休憩、交往需求。

#### 3、街巷绿地与微空间

结合老街巷道、灵慧泉巷等特色街巷，植入微绿地、花境、小品等，提升传统街区环境品质，延续城镇肌理与烟火气。

### （四）防护绿地

规划防护绿地 2.33 公顷，占规划建设用地的 2.03%。按照安全、卫生、环保要求，在重点区域实施系统性防护绿地管控。

#### 1、产居隔离防护绿地

在工业用地与居住用地之间设置宽度不小于 10 米的防护绿地，降低工业生

产对居住环境的噪音、大气干扰，保障居住安全与舒适度。

## 2、市政设施防护绿地

在给水厂、污水处理厂等市政公用设施用地与相邻地块之间，设置宽度不小于 10 米的防护绿地，满足卫生隔离、安全防护要求。

## 3、其他防护绿地

结合道路红线、高压走廊、生态岸线、地形条件灵活布局，形成生态缓冲带与安全隔离带，完善镇区防护绿地系统。

## （五）广场用地

规划广场用地 0.18 公顷，占规划建设用地的 0.16%。

在太平社区老街与沙五路交叉口新建城镇门户广场 1 处，用地面积 0.18 公顷。广场定位为镇区形象展示窗口与交通集散节点，同步配套公交首末站、候车廊、健身设施、标识系统、公厕等功能，实现“门户形象+交通集散+公共活动”复合利用，成为太平镇对外展示的重要名片。

# 十、道路交通运输规划

## （一）对外交通

### 1、规划目标

立足太平镇沙湾北部门户、乐西高速入城第一站的区位优势，构建高效顺畅、外联内畅、公水协同的对外交通体系。强化与乐山主城区、沙湾城区、周边乡镇的快速联系，重点保障农产品加工园区原料输入与产品输出的物流通道畅通，支撑产镇融合发展与居民便捷出行。

### 2、对外干道

以乐沙大道、沙五路为核心构建对外交通骨架：

乐沙大道：作为区域级过境主干道，承担太平镇与乐山市区、沙湾城区及川南城市群的快速连通功能，是大宗货物与长途客运的主要通道。

沙五路：作为镇区南北向核心对外通道，路面宽度 8 米，串联太平社区、沫江社区、草坝组团三大片区，向北连接乐西高速，向南衔接沙湾城区，同时承担农产品加工园区货运集散与居民日常通勤功能。

### 3、公交首末站

在沙五路与老街交叉口门户广场内配套建设2路公交车首末站，集成公交停靠、发车、换乘、候车等功能。优化城乡公交接驳效率，强化与沙湾城区及周边乡镇的公共交通联系，方便镇区居民与农产品加工园区职工日常出行。

## （二）道路系统

### 1、规划目标

构建层级清晰、功能明确、畅达有序、客货兼顾的镇区内部道路网络。实现生活交通与产业交通相对分离，保障居住片区安静安全，保障农产品加工园区货运高效便捷，全面提升路网通行能力与服务水平。

### 2、道路等级与功能

规划区道路按功能划分为干路、支路两级：

干路：宽度8-18米，主要连接三大功能组团与农产品加工园区，并与乐沙大道等对外干道衔接，承担镇区主要通勤、集散及货运功能。

支路：宽度8-12米，深入街区与地块内部，服务居民出行、商业配送、园区内部交通接驳，提高路网通达性与覆盖率。

### 3、路网指标

规划区道路网总长度14.26千米，路网密度12.40千米/平方千米；总道路面积15.49公顷，占规划建设用地的13.49%。路网密度高于国家规范要求，能够充分满足镇区居民生活与农产品加工园区产业发展的交通需求。

### 4、道路交叉口

道路交叉口以平面交叉为主，不同等级道路相交的交叉口，按照较高等级道路确定转弯半径。车流量较大的交叉口应根据实际情况进行拓宽渠化设计，展宽车道宽度不小于3.5米，进口道与出口道的展宽段、渐变段长度符合相关规范要求，提高交叉口通行能力。

## （三）公共交通与慢行交通

### 1、公共交通

公交网络：依托2路公交车首末站，优化城乡公交线路布局，强化与沙湾城区及周边福禄镇、踏水镇等乡镇的联系，实现城乡公交一体化。



公交站点：结合用地布局合理设置公交站点，居住片区、商业街区公交站点 300 米半径全覆盖，农产品加工园区公交站点 500 米半径全覆盖。逐步改造现有公交站点为智能化候车亭，提升公交服务品质。

## 2、慢行交通

构建“连续安全、便捷可达、彰显特色、低碳友好”的慢行交通系统，打造步行友好型城镇：

慢行主通廊：打造慢行主通廊，串联滨河公园、门户广场、特色商业街区、工矿文化节点等公共空间，形成集休闲、健身、观光于一体的绿色慢行轴线。

慢行次通廊：结合沙五路、新乐街、老街等道路两侧人行道，以及社区内部道路，构建慢行次通廊，连接居住小区、学校、医院、农贸市场等生活服务设施，满足居民日常慢行出行需求。

特色慢行线路：活化利用沫江煤矿工业遗存，打造工矿文化特色步行道；结合老街传统街巷肌理，打造民俗文化体验步道，彰显太平镇独特的历史文化魅力。

## （四）其他交通设施

### 1、社会停车场

坚持“配建停车为主、公共停车为辅”的原则，节约集约利用土地资源：

规划新建 3 处社会公共停车场，总用地面积 1.39 公顷。其中 2 处布局于太平社区与沫江社区，服务镇区居民日常停车需求；1 处布局于农产品加工园区南侧，专门服务园区货运车辆与职工停车。

其余停车位由居住、商业、工业等建设项目配套建设，不单独占地。

### 2、公共充（换）电设施

落实绿色低碳交通发展要求，完善新能源汽车充电设施布局：

新建的 3 处社会公共停车场均配建公共充电站，按总停车位不低于 10%的比例建设充电桩，配备充电桩的停车位相对集中布置。

其余分散式充电点位结合居住小区、商业项目、产业园区配套建设。新建住宅小区配建停车位 100%预留充电设施建设安装条件和配电增容空间，将供电管线敷设至车位。

### 3、加油站

规划保留现状 3 处加油站，总用地面积 2.08 公顷，分别位于太平社区、沫江社区和草坝组团。布局均衡，服务半径合理，能够满足镇区及过境车辆的燃油需求。规划期内可根据实际需求，逐步完善加气、充电等综合能源服务功能。

#### 4、道路竖向

##### （1）规划原则

道路竖向规划以尊重现状地形、兼顾建成环境、填挖平衡、排水顺畅为原则，作为规划管理和下一阶段施工图设计的依据，不作为施工直接依据。

##### （2）纵坡控制

一般镇区道路：纵坡原则上大于 0.3%、小于 8%，满足行车安全与雨水排放要求。

现状道路纵坡小于 0.3%时，应设置锯齿形边沟或采取其他强化排水措施，确保路面雨水及时排除。

农产品加工园区中部与乐沙大道连接的出入口道路：最大纵坡按小于 12.0%控制，并必须采取路面防滑、减速警示等专项措施，保障货运车辆行驶安全。

##### （3）竖向衔接

新建道路应与现状已建成道路、周边建筑地坪平顺衔接，合理控制土方工程量，减少对现状地形与生态环境的破坏。

#### 5、交通管理与智慧交通

（1）加强道路交通标志标线建设，严格控制道路不合理开口，减少对干路交通的干扰。

（2）采用电子监控与智能交通管理系统，对主要道路交叉口、停车场出入口进行全天候管理，规范交通秩序。

（3）严禁占用市政道路停放车辆，引导车辆进入停车场规范停放。推动各功能片区停车信息共享，提高停车场利用效率。

（4）鼓励采用“一杆多用”方式整合路灯杆、交通信号灯杆、指示牌杆等设施，集成设置视频监控、5G 基站、信息发布、应急广播等功能，打造智慧道路系统。

#### 6、道路海绵系统

落实海绵技术建设要求，提高道路雨水渗滞能力：新建道路的人行道全部采用透水铺装，非机动车道可采用透水沥青路面，增强雨水渗透能力。道路绿化隔离带与两侧绿化带采用下凹式绿地、植草沟等形式，利用道路侧石设置雨水排放口，实现雨水就地消纳、自然净化。结合道路交叉口、低洼路段设置雨水调蓄设施，缓解镇区内涝压力。

7、农产品加工园区道路宽度校核

为校核规划确定的园区道路宽度及布局是否满足未来交通需求，本规划采用“用地-岗位-出行生成”法对园区未来交通需求进行预测，并分配到路网来校核道路宽度。

(1) 交通需求预测

1) 用地与岗位设定

工业用地：19.12ha，岗位密度取 60 人/ha；

商业兼容用地：4.12ha，岗位密度取 120 人/ha；

物流仓储用地：2.26ha，岗位密度取 30 人/ha。

2) 交通生成参数

通勤小汽车分担率：25%（考虑园区临近镇区，非机动车与班车分担部分出行）；

小客车平均载客：1.2 人/车；

货车生成率：工业 3 辆/ha · 高峰小时，物流 5 辆/ha · 高峰小时，商业 1 辆/ha · 高峰小时；

货车折算系数：2.0pcu/辆；

每个地块总发生/吸引交通量（双向合计，pcu/h）= 客车双向量+货车双向量。

3) 各地块高峰小时交通生成

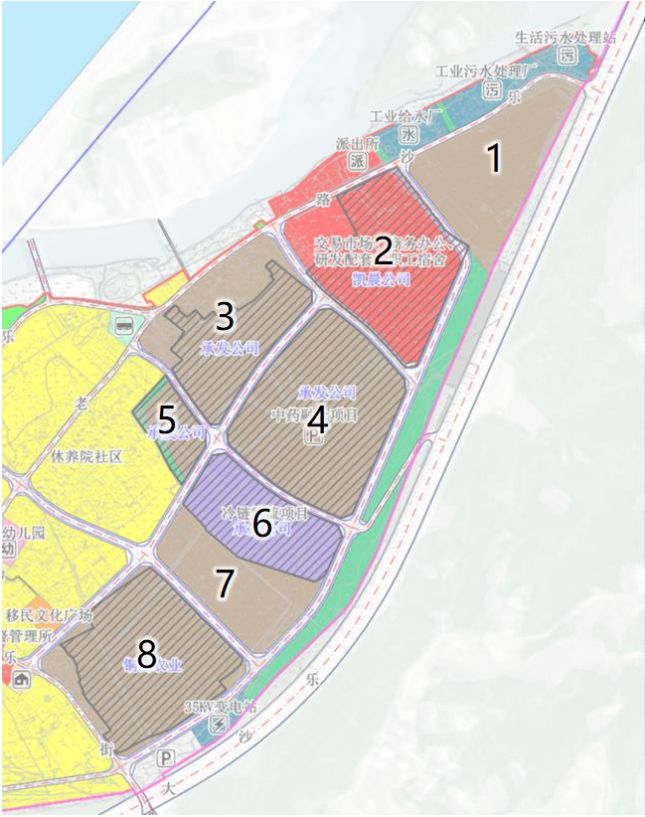


图 5-2 园区道路宽度校核地块编号图

量 (pcu/h)

表 5-3 园区各地块高峰小时交通生成量表

| 地块编号 | 用地性质 | 面积 (ha) | 客车 (pcu/h) | 货车 (pcu/h) | 总生成 (pcu/h) |
|------|------|---------|------------|------------|-------------|
| 1    | 工业   | 3.23    | 81         | 19         | 100         |
| 2    | 商业兼容 | 4.12    | 206        | 8          | 214         |
| 3    | 工业   | 3.52    | 88         | 21         | 109         |
| 4    | 工业   | 4.84    | 121        | 29         | 150         |
| 5    | 工业   | 0.66    | 17         | 4          | 21          |
| 6    | 物流仓储 | 2.26    | 28         | 23         | 51          |
| 7    | 工业   | 2.25    | 56         | 14         | 70          |
| 8    | 工业   | 4.62    | 116        | 28         | 144         |
| 合计   |      | 25.50   | 713        | 146        | 859         |

## (2) 对外出入口与分配原则

北出入口：红绿灯控制，承担所有北向交换量。

南出入口：红绿灯控制，承担所有南向交换量。

东出入口：仅货车可进、小客车右进右出，且受分隔带及转弯半径制约，保守假设不参与主要交通分配（作为安全余量）。

各地块对外交换量（北/南）按最短路径和路网结构分配，主要方向如下：

表 5-4 对外交通分配表

| 地块 | 北出口交换量 (pcu/h) | 南出口交换量 (pcu/h) |
|----|----------------|----------------|
| 1  | 100            | 0              |
| 2  | 107            | 107            |
| 3  | 65             | 44             |
| 4  | 30             | 120            |
| 5  | 2              | 19             |
| 6  | 20             | 31             |
| 7  | 21             | 49             |
| 8  | 0              | 144            |
| 合计 | 345            | 514            |

## (3) 路段交通量分配

结合纺锤状方格路网，将北向、南向交换量分配至各路段，得到高峰小时双向总流量 (pcu/h)：

表 5-5 交通量分配表

| 道路名称    | 路段位置     | 规划宽度(m) | 高峰小时双向流量(pcu/h) |
|---------|----------|---------|-----------------|
| 沙五路     | 乐沙大道~横一路 | 8       | 346             |
| 沙五路     | 横一路~横二路  | 8       | 183             |
| 横一路     | 沙五路~纵二路  | 10      | 63              |
| 横二路(西段) | 沙五路~纵一路  | 10      | 237             |
| 横三路(西段) | 镇区老街~纵一路 | 7       | 54              |
| 横四路(东段) | 纵一路~纵二路  | 10      | 49              |
| 纵一路 Z1  | 横二路~横三路  | 10      | 271             |
| 纵一路 Z2  | 横三路~横四路  | 10      | 323             |
| 纵一路 Z3  | 横四路~新乐街  | 10      | 369             |
| 纵二路(南段) | 横三路~横四路  | 10      | 70              |
| 新乐街(东段) | 纵一路~乐沙大道 | 10      | 512             |

#### (4) 道路通行能力校核

参照《城市道路工程设计规范》，考虑平面交叉口影响，道路路段设计通行能力取值如下（双向两车道）：

10m 干路：设计通行能力 $\approx 720\text{pcu/h}$

8m 道路：设计通行能力 $\approx 600\text{pcu/h}$

7m 支路：设计通行能力 $\approx 480\text{pcu/h}$

各主要路段饱和度（V/C）计算结果：

表 5-6 各主要路段饱和度计算表

| 道路     | 流量(pcu/h) | 设计通行能力(pcu/h) | V/C  | 是否满足                                   |
|--------|-----------|---------------|------|----------------------------------------|
| 沙五路北段  | 346       | 600           | 0.58 | <input checked="" type="checkbox"/> 满足 |
| 横二路西段  | 237       | 720           | 0.33 | <input checked="" type="checkbox"/> 满足 |
| 纵一路 Z3 | 369       | 720           | 0.51 | <input checked="" type="checkbox"/> 满足 |
| 新乐街东段  | 512       | 720           | 0.71 | <input checked="" type="checkbox"/> 满足 |
| 横三路西段  | 54        | 480           | 0.11 | <input checked="" type="checkbox"/> 满足 |

#### (5) 结论

所有路段饱和度均低于 0.8，高峰小时流量在设计通行能力的安全范围内，服务水平良好。

规划确定的道路宽度能够满足未来交通量需求。

## 十一、公用设施规划

### （一）给水工程规划

#### 1、供水原则

- （1）统一取水，集中供水。
- （2）生活和消防采用统一给水系统。

#### 2、用水量预测

预测方法一：分类用地指标法

表 5-7 规划区分类用地指标法用水量测算表

| 序号 | 用地名称          | 面积（公顷） | 用水指标（ $\text{m}^3/\text{d} \cdot \text{h m}^2$ ） | 用水量（ $\text{m}^3$ ） |
|----|---------------|--------|--------------------------------------------------|---------------------|
| 1  | 居住用地          | 46.43  | 85                                               | 3946.55             |
| 2  | 公共管理与公共服务设施用地 | 3.25   | 60                                               | 177.00              |
| 3  | 商业服务业用地       | 19.83  | 50                                               | 1006.50             |
| 4  | 工矿用地          | 19.12  | 150                                              | 2868.00             |
| 5  | 仓储用地          | 2.26   | 25                                               | 56.50               |
| 6  | 交通运输用地        | 16.88  | 20                                               | 337.60              |
| 7  | 公用设施用地        | 2.25   | 30                                               | 67.50               |
| 8  | 绿地与开敞空间用地     | 4.84   | 10                                               | 48.40               |
| 9  | 建设用地总计        | 114.86 | ——                                               | 8508.05             |

表 5-8 农产品加工园区分类用地指标法用水量测算表

| 序号 | 用地名称      | 面积（公顷） | 用水指标（ $\text{m}^3/\text{d} \cdot \text{h m}^2$ ） | 用水量（ $\text{m}^3$ ） |
|----|-----------|--------|--------------------------------------------------|---------------------|
| 1  | 商业服务业用地   | 4.12   | 50                                               | 206.00              |
| 2  | 工矿用地      | 19.12  | 120                                              | 2868.00             |
| 3  | 仓储用地      | 2.26   | 25                                               | 56.50               |
| 4  | 交通运输用地    | 5.1    | 20                                               | 102.00              |
| 5  | 公用设施用地    | 1.90   | 30                                               | 57.00               |
| 6  | 绿地与开敞空间用地 | 2.30   | 10                                               | 23.00               |
| 7  | 建设用地总计    | 34.80  | ——                                               | 3312.50             |

规划区最高日用水量为 8600 立方米/日，取日变化系数 1.2，则平均日用水量为 7200 立方米/日。

农产品加工园区最高日用水量为 3400 立方米/日，取日变化系数 1.2，则平均日用水量为 2900 立方米/日。

### 预测方法二：分项用水量法

①生活用水（包括居民生活用水和公建用水）：参照《室外给水设计标准》（GB50013-2018）最高日综合生活用水指标取值为 150L/人·日，则综合生活用水量为 2550 立方米/日。

②道路浇洒和绿化用水量：生活用水 8%计，则用水量为 204 立方米/日。

③管网漏损水量：以上总和 10%计，则用水量为 275 立方米/日。

④未预见用水量：以上总和 10%计，则用水量为 303 立方米/日。则平均日生活用水量为 3400 立方米/日。

⑤工业用水： $150\text{m}^3/\text{d} \cdot \text{h m}^2$ ，则工业用水量为 2900 立方米/日。

综合分类用地指标法和分项用水量法，预测规划区生活用水总量为 4000 立方米/日，工业用水总量为 3000 立方米/日。

### 3、供水水源及设施

生活供水为葫芦水厂，设计供水规模为 6.00 万立方米/日（供水区域包括沙湾城区、所有镇区及周边部分有条件的乡村），水源取自大渡河；工业供水为新建工业给水厂，用地面积为 0.48 公顷，设计供水规模为 3000 立方米/日，水源取自孙坝河。

### 4、给水管网规划

规划构建生活供水与工业供水相互独立的管网供水系统。

生活供水输水管沿沙五路进入镇区，管径为 DN300。规划区内其他道路根据用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为 DN150-DN300。规划区供水管网以环状为主，枝状为辅，以提高供水安全可靠。

工业供水管根据厂区用水量需求大小铺设不同管径供水管道，管径为 DN300-DN400。

### 5、消防给水

规划消防给水系统与镇区生活、生产给水系统同网。对于给水管网压力低的地区应增建给水加压站。

### 6、智慧水务提升改造

强化老旧管网漏损水量控制，突出水量精细化计量和压力合理化调控，全面



推进综合智慧平台建设，进一步深化完善长效管理机制。

供水管网漏损控制：对材质老旧、管龄较长、管材不符合管网漏损控制要求的老旧供水管网进行更新改造。

完善管网基础数据，健全物联感知网络：建立地理信息系统，实现管网电子化管理；优化管网在线流量点、压力点、水质点的布设，全面提高管网感知能力和预警能力；加强计量器具远传系统布点，实时监控大用户用水情况。

## （二）排水工程规划

### 1、现状概况

太平镇区现状排水体制为合流制与分流制并存，整体处于合流制向雨污分流制过渡阶段。其中太平社区老街片区、草坝组团等建成较早区域以合流制为主，雨污水经同一管渠收集后排入污水处理厂；沫江社区等近年新建居住小区逐步采用雨污分流制，雨水与污水分别收集排放。

雨水排放方面，现状雨水主要通过道路边沟、雨水管渠收集后，就近排入大渡河和孙坝河。排水设施以钢筋混凝土管道为主，太平老街等传统街巷局部保留有砖砌沟渠。受地形条件、建设年代及资金限制，部分低洼路段存在管径不足、排水管网覆盖不全等问题，汛期强降雨时易发生短时积水内涝。

污水处理设施方面，规划区现状建有两座生活污水处理厂，分别承担不同片区的生活污水处理任务：

（1）太平生活污水处理站：位于镇区北部太平社区北端，主要处理太平社区及周边区域的生活污水，污水排放标准执行国家一级 A 标，设施运行稳定，能够满足现状生活污水处理需求。

（2）沫江生活污水处理厂：位于沫江社区北侧，主要处理沫江社区生活污水，污水排放标准执行国家一级 A 标，设计处理能力与片区现状人口规模相匹配。

现状存在的主要问题：一是老镇区排水管网老化破损严重，雨污混流现象普遍，导致污水处理站进水浓度偏低，处理效率受影响；二是工业废水处理设施缺失，现状零散工业废水未经有效预处理直接排入市政管网，对污水处理站运行造成一定冲击；三是部分低洼地段排水能力不足，管网系统性不强，支管配套不完善，局部区域仍存在排水盲区；四是农产品加工园区现状无独立的工业污水处理

系统，无法满足未来产业发展的环保要求。

## 2、排水体制

排水体制采用雨、污分流制。即：污水收集后由污水处理厂集中处理后达标排放，雨水就近排入自然水体中。

## 3、雨水工程规划

### （1）暴雨强度公式参数选用

根据地形条件和规划用地布局，划分排水区域，按直接就近分散排放的原则，顺应地势分别排放。

规划采用乐山市暴雨强度公式，
$$i = \frac{9.394 + 6.173 \lg P}{(t + 14.6)^{0.567}}$$

式中：i 为暴雨强度计算值（mm/min）；P 为设计重现期（a），一般地区取 2-5 年，重要地区取 5-10 年，地下通道和下沉式广场取 20-30 年；t 为降雨历时（min），由地面集水时间和管道流行时间两部分组成，地面集水时间则根据汇水距离、坡度、地表覆盖情况取 5-15 分钟。

### （2）管网布置

雨水最终受纳水体为大渡河和孙坝河，雨水由雨水暗管及雨水沟渠收集后利用地形按其排水区域就近排入大渡河和孙坝河，雨水口采用防倒灌式。

结合竖向规划，充分利用地形，采用树状管网布置方式，分级收集雨水，统一排放。先由支管将雨水收集，汇入干管，再由干管将雨水利用重力自流就近排入河流等水体。为便于上方管线穿越，结合排水条件，雨水管道覆土深度在 0.8m-2m 左右。雨水管采用钢筋砼管，最小管径 d300，最小覆土 0.8m，一般沿规划道路两侧绿化带布置，尽量顺坡敷设，以减少管道埋深。雨水管出水口采用非淹没式。

## 4、污水工程规划

### （1）污水量预测

污水排放系数取值 0.8，同时考虑 10%地下水渗入量，规划区规划区生活污水总量为 3500 立方米/日，工业污水总量为 2700 立方米/日。

### （2）污水处理设施规划

规划保留现状污水处理设施，沫江生活污水处理厂处理沫江社区与草坝组团

污水，用地面积为 0.28 公顷，规划处理规模为 1500 立方米/日（按照规划建设用地测算确定），污水处理达标后水体排入大渡河；太平生活污水处理站按照原设计处理规模 800 立方米/日运行（PPP 项目，无特殊情况无法改扩建），用地面积为 0.41 公顷，污水处理达标后水体排入沫溪河。

规划新建工业污水处理厂，用地面积为 0.65 公顷，规划工业污水处理规模为 2700 立方米/日，生活污水处理规模为 1200 立方米/日，污水处理达标后水体排入沫溪河。

### （3）污水排放标准

污水排放应符合《四川省岷江、沱江流域水污染物排放标准》（DB51/2311-2016）的规定。

### （4）污水管网规划

规划区利用重力流排水，减小管道埋深。规划污水管网以污水处理厂为终点呈枝状布置，敷设最小坡度不低于 1‰，管径的确定按最高日最高时污水量计算，污水管道沿规划道路布置于非机动车道下，污水管采用钢筋砼管。生活污水在沙五路铺设片区主干管进行汇集，经主干管分别输入各污水处理设施，主干管管径为 DN400，其他管径为 DN300，工业污水管径为 DN400-DN500。

污水管均采用钢筋砼圆管，并按规范设置检查井。断面尺寸较大的管可采用石砌暗沟。

### （5）海绵城市管控措施

立足太平镇“倚山面水、产镇融合”的自然地理特征与城镇发展定位，构建“源头减排、过程控制、系统治理、安全韧性”的海绵城市建设体系。以解决老镇区内涝积水、提升滨水生态品质、保障产业园区水环境安全为核心，将海绵城市要求贯穿于城镇建设全过程，实现雨水自然积存、自然渗透、自然净化，促进城镇与水生态和谐共生。

## （三）燃气工程规划

### 1、现状

太平镇区现状气源统一由沙湾调压站供给，通过中压燃气管网输送至镇区各用气点。目前已建成一套以居民生活用气为主的城镇燃气供应系统，燃气管网基

本覆盖太平社区、沫江社区及草坝组团的建成区，能够满足现状居民日常生活、小型商业及公共服务设施的用气需求，供气运行整体稳定。

但受上游气源输送能力及镇区现有管网管径、压力等级限制，现状燃气系统已达到设计供气负荷上限，无富余供气能力，无法满足未来城镇人口增长及产业发展的新增用气需求。特别是规划建设沙湾区农产品加工园区，涉及中药材炮制、食品烘干、冷链仓储等多个用气量大、用气连续性要求高的生产环节，现状城镇燃气系统的规模与压力等级均无法支撑其工业生产用气需求，需规划建设独立的产业供气系统予以专项保障。

## 2、用气量预测

居民生活用气量按 0.3 立方米/(人·日)估算，商业用气按生活用气量的 40% 计，其它及未预见用气量按总用气量的 5% 计，预测规划区生活用气量为 7500 立方米/日；农产品加工园区工业用气按 100 立方米/日·公顷计，未预见按 5% 计算，预测规划区工业用气量为 2000 立方米/日。

## 3、气源规划

生活用气由沙湾调压站供气。工业用气近期采用 CNG 撬装站点供模式，建设临时供气设施，远期由碧山调压站供气。

## 4、燃气设施规划

规划农产品加工园区新建燃气配气站供给工业用气，用地面积为 0.10 公顷，规划供气规模为 2000 立方米/日。近期工业用地采用 CNG 撬装站点供模式，可在燃气配气站地块建设临时供气设施。

## 5、燃气管网规划

规划片区主要采用中压供气管网系统，中压管道压力 0.4MPa，户前设楼栋调压。中压天然气管道由配气站接出后沿道路敷设，形成环枝结合的配气管网向用户供气。

# (四) 电力工程规划

## 1、现状概况

太平镇区现状供电电源为 110kV 魏坪变电站，该变电站是沙湾区北部重要的电力枢纽，为太平镇全域及周边乡镇提供电力支撑。目前魏坪变电站运行稳定，

剩余可用容量约 25000kVA，电力供应总量充足，能够满足未来沙湾区农产品加工园区工业企业的用电负荷需求。

但镇区中压配网建设相对滞后，已成为电力供应的主要瓶颈。太平社区现状仅通过魏车线、魏西线、魏草线 3 条 10kV 线路供电，线路建成年代较早、导线截面偏小，当前总可开放容量仅为 850kVA，仅能满足现状居民生活、小型商业及零散工业的基本用电需求，完全无法支撑农产品加工园区中药材精深加工、食品烘干、冷链仓储等大负荷、高可靠性工业项目的用电需要。

供电线路敷设方式方面，规划区绝大部分采用 10kV 架空电力线路供电，仅少量近年新建居住小区及公共设施区域采用电力电缆沟、直埋电缆等敷设形式。大量架空线路不仅影响城镇整体景观风貌，还存在安全隐患，且不利于后续线路扩容改造与城镇空间拓展。

## 2、负荷预测

表 5-9 规划区不同类别用地用电量统计表

| 序号 | 用地名称          | 面积（公顷） | 负荷指标（kW/h m <sup>2</sup> ） | 用电负荷（kW） |
|----|---------------|--------|----------------------------|----------|
| 1  | 居住用地          | 46.43  | 300                        | 13929.00 |
| 2  | 公共管理与公共服务设施用地 | 3.25   | 250                        | 737.50   |
| 3  | 商业服务业用地       | 19.83  | 400                        | 8052.00  |
| 4  | 工矿用地          | 19.12  | 350                        | 6692.00  |
| 5  | 仓储用地          | 2.26   | 100                        | 226.00   |
| 6  | 交通运输用地        | 16.88  | 20                         | 337.60   |
| 7  | 公用设施用地        | 2.25   | 200                        | 450.00   |
| 8  | 绿地与开敞空间用地     | 4.84   | 10                         | 48.40    |
| 9  | 建设用地总计        | 114.86 | ——                         | 30472.50 |

表 5-10 农产品加工园区不同类别用地用电量统计表

| 序号 | 用地名称      | 面积（公顷） | 负荷指标（kW/h m <sup>2</sup> ） | 用电负荷（kW） |
|----|-----------|--------|----------------------------|----------|
| 1  | 商业服务业用地   | 4.12   | 400                        | 1648.00  |
| 2  | 工矿用地      | 19.12  | 350                        | 6692.00  |
| 3  | 仓储用地      | 2.26   | 100                        | 226.00   |
| 4  | 交通运输用地    | 5.1    | 20                         | 102.00   |
| 5  | 公用设施用地    | 1.90   | 200                        | 380.00   |
| 6  | 绿地与开敞空间用地 | 2.30   | 10                         | 23.00    |
| 7  | 建设用地总计    | 34.80  | ——                         | 9071.00  |

规划采用负荷密度法对各类用地的用电负荷进行预测，在不考虑同时率的情

况下，预测规划区最高用电负荷为 3.0 万千瓦，同时率取 0.75，最大负荷为 2.3 万千瓦，其中生活用电负荷为 1.55 万千瓦，工业用电负荷为 0.75 万千瓦。

### 3、供电来源

规划区电源为 110kV 魏坪变电站。

### 4、电力设施规划

规划农产品加工园区新建 35 千伏变电站供给工业用电，用地面积为 0.26 公顷，输电线路利用原 35kV 魏金线。

### 5、配电网规划

规划区的 10KV 配网主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行，环网电源取自市政 10KV 母线段。

### 6、电力线路廊道控制

规划区 10 千伏供配电干线沿道路采用电力浅沟方式敷设或架空方式。

## （五）通信工程规划

### 1、规划原则

电信工程规划根据上一级规划所制定的原则要求，按适当超前的发展速度，加快建设高速、宽带数字通信网；推行“户线”工程，搞好城市综合布线系统，为本片区经济、文化的高速发展，提供高效能、多层次的现代化通信服务。

### 2、通信需求预测

固定电话主线普及率指标取值 60 线/百人，移动电话普及率指标取值 130 卡号/百人，宽带用户普及率取值 40 户/百人。预测规划区固定电话 1.0 万线，移动电话 2.2 万卡号，宽带用户 0.68 万户。

### 3、通信设施规划

规划保留现状太平社区电信支局，用地面积为 0.03 公顷。移动通信基站设施主要结合绿地、广场等公共开敞空间设置。

### 4、通信管线规划

规划区通信管线结合主要道路布置，主要道路管孔数量按 16 孔设置，其他道路管孔数量按 8-12 孔设置。有线电视路线与电信电缆同管道敷设，占用其中 1-2 个管孔，不再另设管位。

## 5、邮政设施规划

规划保留现状太平社区邮政营业场所，与电信支局合设。保留现状沫江社区邮政营业场所。

## （六）管线工程综合

1、规划上对各种管线安排如下：电力、污水、给水管线安排在道路西面和北面，电信、雨水、燃气管线安排在道路东面和南面，埋设于干道下的各种管线均与道路中心线平行，通过道路的管线应尽量保持正交。

2、规划区内地下管线相互交叉时应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的相关要求。

# 十二、环境保护与环卫设施规划

## （一）生态环保规划

### 1、环境功能区划分及执行标准

#### （1）水环境功能区划分及执行标准

①大渡河和孙坝河执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水域标准。

②地下水执行《地下水质量标准》（GB/T14848—2017）中的Ⅱ类标准。

### 2、陆域环境功能区划分及执行的环境标准

①规划区内公园绿地区域，大气执行国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准，声环境执行国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）0类声环境功能区；

②规划区内大渡河沿岸及居住区、文教机关、行政机关为主的区域，大气执行国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准，声环境执行国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）1类声环境功能区；

③规划区内居住、商业混杂区，大气执行国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准，声环境执行国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类声环境功能区；

④沙五路、新乐街两侧区域，大气执行国家《环境空气质量标准》



(GB3095-2012)二级标准，声环境执行国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）4a类声环境功能区。

## 2、环境保护措施

### （1）水体保护规划

①严禁向水体倾倒垃圾、杂物、生活污水、废水等污染物。规划区内产生的污水必须经过集中收集经污水处理厂处理后才能排入到河流中。

②沿河、沟渠两岸植被结合地形配置，优化滨水景观。尽量保护现状沟渠原生态岸线和沿岸景观价值较好的原生态植被，对景观价值较差的植被建议引入景观价值较好的乡土树种加以替换。

### （2）综合环境治理措施

①从节约能源、减少排污入手，改变能源结构。使用清洁能源，提高电力、天然气消费的比重，提高能源利用效率，控制机动车尾气污染，减少环境污染。加大污染治理及监控，严格实施达标排放制度，做好定期考核，实施有效的奖励和惩罚措施。

②加强污水集中处理工程建设，污水经管网收集进入规划污水处理厂集中处理，严禁污水、废水直接排入水体中。强化水环境监督管理，按水域功能和纳污容量实行污染物排放总量控制，充分利用法律、经济和行政手段加强对水污染物排放的监督管理。

③加强固体废物处理，减量化优先、资源化为本、无害化处置、市场化运作。

④严格控制交通噪声，加强对机动车辆的管理，严格执行镇区禁鸣、限速、限车的规定；加快环境噪声达标区建设，对噪声功能区进行合理调整；抓紧治理扰民严重的固定噪声源，加强对社会噪声的管理；严禁在居民稠密区、学校、卫生院、科研机构等附近新建、改建、扩建有噪声、振动等危害的企业。

⑤提倡绿色消费，建立生态社区。大力倡导绿色消费方式建设，推广绿色环保产品，倡导俭朴、健康、环境友好的生活方式等；加强旧物交换、废物分类收集、废品回收建设，结合现代社区管理和服务模式，建立生态社区示范与推广，如住宅绿色装修、居民绿色生活服务 etc。

⑥加强环保执法力度，强化环境监督管理。把环境保护纳入法治轨道，严格

执行环境保护和资源管理的法律、法规，严格执法、依法行政，完善环境执法监督机制。强化环保部门统一监管职能，建立各部门协作把关、齐抓共管的环境监督管理机制。

## （二）环卫设施规划

### 1、规划目标

人均日产垃圾量为 1.0 千克/(人·日)，预测生活垃圾产生量为 17.0 吨/日。通过开展垃圾分类工作，预计生活垃圾削减量达 10%以上，则生活垃圾清运量为 15.3 吨/日。

配合规划区建设逐步完善环境卫生设施，推进垃圾处理无害化、减量化和资源化，实现生活垃圾的分类收集、分类清运和分类处理，使环卫设施与城镇建设协调同步，保障城镇可持续发展。

### 2、垃圾处理规划

垃圾采用分类收集、集中处理的方式。垃圾由垃圾转运车收集镇区垃圾收集点垃圾至沙湾城区城北垃圾转运站，并转送至乐山市生活垃圾焚烧发电厂处理。

镇区医疗垃圾及其他危险废弃物须分类收集、密闭储存、单独运输，统一纳入乐山市危险废物处置中心统一处置。

对环境危害严重的工业垃圾由工业企业自行收集处理，其余垃圾经收集后运往垃圾处理厂进行处理。

### 3、建筑垃圾处理设施

建筑垃圾宜优先就地处理或利用，就地处理方式应按建筑垃圾类型、场地可利用时间、就地处理规模、场地规划建设内容等统筹考虑。不具备就地处理或利用时，应转运到建筑垃圾设施进行处理或资源化再利用。

### 4、废物箱

生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米，市场、交通客运枢纽及其他产生生活垃圾量较大的设施附近应单独设置生活垃圾收集点。

在道路两侧以及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场等出入口附近设置废物箱，相邻废物箱间距为 25-50 米/只。在交通干道 50-80 米设置一个，一般街道 80-100 米设置一个。

### 5、公共厕所

规划区共设置4处公共厕所，其中51111100000802005地块和51111100000802025地块为新建，可采用独立式或公共建筑附建方式，建筑面积规模为60-100平方米；51111100000802040地块和51111100000803009地块为现状保留。

### （三）新型基础设施

鼓励采用“一杆多用、一箱多用”等方式整合路灯杆、电信杆、电力杆等杆类附属功能设施，结合设置标识、视频监控、WI-FI基站、信息发布、定位、充电等功能，并应用定时、光电控制、人流自动感应等智慧灯具。

## 十三、综合防灾规划

### （一）抗震规划

#### 1、指导思想

（1）以合理的工程抗震，科学的社会防御，完善的避震疏散，有效的抢险救灾，积极的恢复建设，准确的地震预报，全面提高镇区综合抗震的防灾能力；

（2）系统地抗震防灾，从提高镇区整体抗震性能出发，注意各环节上的依赖性和全面影响；

（3）以预防为主，以工程抗震为主，以设防烈度为防御目标，针对薄弱环节，制定对策。

#### 2、规划原则

（1）坚持以防为主，平震结合，以工程抗震为主，以建设用地范围为主的原则，针对薄弱环节，量力而行，逐步实施；

（2）坚持以现有力量和资料为主，结合进一步研究，注重抗震防灾的对策和措施的可行性。

#### 3、设防标准

规划区地震动峰值加速度0.15g，反应谱特征周期0.40s，抗震设防烈度为Ⅶ度。一般建设工程按照《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。学校、医院等人员密集场所按高于当地房屋建设抗震设防要求1档或不低于重点设防类的

要求进行设计和施工，重大工程依据审定的地震安全性评价结果进行抗震设防。

#### 4、次生灾害防御规划

规划区地震次生灾害防御主要是地震引起的不良地质灾害、火灾、洪灾的防治。镇区建设尽量避开不良地质灾害易发区，如需建设，在建设前必须先进行专门不良地质灾害评估，并根据评估报告进行治理。

### （二）防洪规划

根据《防洪标准》（GB50201-2014），规划区防洪标准采用 20 年一遇，内涝防治标准采用 10 年一遇，山洪设防标准为 10 年一遇。加强大渡河、孙坝河等水系防洪工程建设和防汛预警预报系统等非工程措施建设。

### （三）地质灾害防治规划

依据地质灾害风险调查评价成果，太平社区有 1 处地质灾害高危险区，其他区域为地质灾害低危险区。地质灾害高风险区内的开发建设活动严格按照《地质灾害防治条例》要求进行管控，需进一步开展地质灾害风险隐患详细调查工作，将调查评估结论作为规划选址建设的前置条件；对地质灾害低危险区，按规定落实地质灾害防范措施后，方可开展城镇开发建设。

开发建设中尽量结合地形，减少高切坡，形成切坡地段应及时修建挡土墙或进行锚固处理，确保斜坡稳定。

现状农田内软弱土层宜全部清除或实行符合建筑安全要求的回填，并分层夯实。

建筑设计时应该采取措施防止不均匀沉降。

各种建筑物施工前必须先进行地基或边坡的工程地质勘探工作，以确保建筑物的安全。

### （四）消防规划

#### 1、规划原则

（1）贯彻“预防为主，防消结合”的消防工作方针；

（2）坚持消防基础设施建设必须与城镇规划建设同步发展的原则，按照城镇建设发展用地开发时序，重点制定好消防基础设施近期实施规划；

（3）坚持近远期结合，全面规划与分步实施相结合，均衡布局与重点防护

相结合，科学性与可操作性相结合，使规划具有指导性和可操作性。

## 2、消防安全规划

### （1）易燃易爆设施规划

规划从镇区实际情况出发，采取近、远期相结合的原则，近期以控制其规模或进行技术改造、转产转向为主，远期创造条件搬迁。根据易燃易爆设施的性质、规模、分布地点，按照火灾危险性大小和镇区消防安全影响程度采取留治、限制规模、转产、合并、迁建等不同治理措施，消除不安全因素。

对镇区新建、迁建的易燃易爆危险品生产、储存企业及其他危险品设施，应严格按照“设在镇区边缘的独立安全地区，并与人员密集的公共建筑保持规定的防火安全距离”的原则，相对集中地安排；高压输气管道应避免穿越城镇建成区和人口密集区域，并按规范留足防火安全距离；加油站、加气站、加油加气合建站尽量沿过境公路、交通性干道及镇区建设用地的边缘布置。

### （2）消防安全规划

合理消防安全布局，易燃易爆设施要布置在城镇安全地带，远离居民区并有隔离地带。对老镇区内严格影响消防安全的工业、仓库要迁到安全地带。对老镇区三四级耐火等级建筑要采取改造治理措施，消除火灾隐患。新修建筑要达到一、二级耐火等级要求。镇区建设要认真考虑消防给水、消防通道、消防通讯及消防供电等消防基础设施建设。

### （3）避难场所

规划严格控制管理规划设置的广场、各类绿地、道路等开敞空间，同时重视小区绿地建设，在进行道路、广场、绿地、运动场等的规划设计建设中，应充分考虑其防灾避难功能，满足灾害情况下人员的疏散、避难。

## 3、消防站布局

规划保留现状沫江社区消防站，用地面积为 0.07 公顷。消防通道净宽度和净高度均不低于 4 米，以保证消防车通道的通畅。

## 4、消防给水规划

规划消防给水系统与镇区生活、生产给水系统同网。对于给水管网压力低的地区应增建给水加压站。

### 5、消火栓配置

室外消火栓间距不应大于 120 米，重点建筑物及高层建筑物提高消火栓密度。建议引入消火栓智慧管理平台，建设新型智慧消火栓，做到环卫、园林取水点与消防取水点的分离。

### 6、消防通信规划

消防通信指挥系统在镇区的火灾报警、灭火调度指挥和抢险救援工作中应达到迅速、准确、可靠、实用等要求。充分利用有线、无线两种通信手段的特长，并将先进的通信技术和计算机技术相结合，实现现代化的消防通信调度指挥系统，为迅速有效地扑灭火灾提供可靠的保障。

建立先进的火灾报警和消防通讯指挥系统，形成远程终端或无线传真机与车辆状态输入器联网，同时与供水、供电、供气、救护、交通、环保等部门设立专线通信联络。

### 7、消防供电

结合镇区电网建设消防供电系统。严格按照《供配电系统设计规范》中“负荷分级供电要求”，确保对一、二级负荷以及重要消防基础设施供电。消防站按二级负荷供电。

## （五）人防工程

结合镇政府建立人防指挥中心，负责人防救灾的指挥和联络；人防方式以就地分散、就地隐蔽为主；人员隐蔽工事以附建式人防地下室为主，新建居住小区应按相关规定配建人防工程；创造条件建设防空警报台点。

## （六）应急体系

依序由紧急避难疏散场所、固定避难疏散场所转移，建立由二级避难疏散场所和避难疏散通道构成的避灾救灾应急体系。坚持平灾结合的方针，避难疏散场所平时用于休闲、体育、教育、文娱和其他活动，避难疏散通道平时作为镇区交通和防火设施，灾时启动防灾机能。

### 1、避难疏散场所

结合镇政府建立防灾救灾指挥中心，依托卫生院设置防灾救护中心。主要疏散通道依托沙五路、新乐街等干路，次要疏散通道为规划区支路。规划区共设置

2 处固定避难疏散场所和 5 处紧急避难疏散场所。

表 5-11 避难疏散场所一览表

| 编号 | 类型     | 名称         | 用地类型 | 占地面积 (m²) | 备注 |
|----|--------|------------|------|-----------|----|
| 1  | 固定避难场所 | 太平中心小学     | 学校   | 2882      | 现状 |
| 2  | 固定避难场所 | 太平社区滨河公园   | 公园   | 19150     | 规划 |
| 3  | 紧急避难场所 | 太平中心幼儿园    | 幼儿园  | 1680      | 现状 |
| 4  | 紧急避难场所 | 移民文化广场     | 文化   | 1340      | 现状 |
| 5  | 紧急避难场所 | 文化广场       | 文化   | 1200      | 规划 |
| 6  | 紧急避难场所 | 沫江社区游园     | 公园   | 1680      | 现状 |
| 7  | 紧急避难场所 | 人才公寓小区集中绿地 | 居住   | 1900      | 现状 |

2、救灾通道：主要疏散通道依托沙五路、新乐街等干路，次要疏散通道为规划区支路，保证有效宽度不小于 4m。

3、避难疏散通道：结合规划区干道等道路建设避难疏散通道。通道两侧建筑后退道路红线距离应保证建筑倒塌后，其废墟不会覆盖通道，确保灾时通道的畅通性和可达性。

### （七）防疫规划

规划区绿地、广场等开敞空间兼具日常休闲与应急隔离疏散功能。建议在社区中心、党群服务中心等复合型设施中预留应急物资储备与临时隔离空间，提升基层首诊与应急处置能力。倡导建筑设计中融入自然通风采光、非接触式通行等健康理念，提升建筑环境健康性能。搭建社区级公共卫生事件监测与响应平台，提升精准防控与资源调度效率。学校、停车场等在应急状态下可快速转换为方舱医院、物资配送中心或临时检测点，并提前设计交通组织与设施接口预案。

### （八）智慧安防

完善镇区视频安防监控系统，对各个出入口、主要道路、公共区域，安装闭路监控摄像点，进行全天候 24 小时监视，并尽量不留监控盲点。视频监控中心应与系统的规模相适应，应有保证值班人员正常工作的相应辅助设施，可结合闲置用房进行利用。

其余新建区域应按照《安全防范工程技术标准》（GB50348-2018）进行工程建设，强化技防手段的主导地位，重点构建镇区智慧安防综合云平台 and 公安实战应用云平台，实现重点公共区域视频监控覆盖率 100%，以视频专网为核心，接



入多种物联感知数据，同时建融合多网多中心资源，提升镇区整体治理和服务水平。

## 十四、城市设计指引

### （一）设计目标

立足太平镇“百年工矿底蕴、川西滨江聚落、现代产业新镇”的核心特质，以“产镇人深度融合”为导向，通过系统性城市设计引导，实现历史文化遗产、生态本底修复、城镇品质提升与产业形象塑造的有机统一，打造“山水为底、文化为魂、产业为核、宜居为本”的特色城镇风貌。

#### 1、工矿文脉可寻，传统烟火可感

构建连续的历史文化体验廊道，将沫江煤矿工业文化与川西民俗文化基因转译为可感知、可体验的空间语言。严格保护太平老街传统街巷肌理与 21 处未定级不可移动文物，活化利用窄轨铁路、草坝站等工业遗存，打造工矿记忆主题空间与民俗文化展示节点，保留城镇原生烟火气息，塑造“有历史、有记忆、有温度”的人文城镇意境。

#### 2、山水融城共生，蓝绿网络贯通

修复贯通“山-水-城”蓝绿空间系统，重塑“两水交汇、倚山面水”的自然生态格局。依托大渡河打造滨水风貌展示带，依托东侧山体构建生态景观渗透带，通过生态绿楔、滨水绿道、街头绿地将自然山水引入城镇内部，实现山镇相融、水绿入城。严格落实三江岸线保护要求，构建韧性安全的生态本底，打造人与自然和谐共生的山水城镇。

#### 3、产镇融合赋能，街区活力充沛

培育功能复合、特色鲜明的活力街区体系，构建以人为本的慢行交通网络。差异化打造太平社区特色商业街区、沙五路休闲商业街区、沫江社区文旅商业街区与草坝组团滨水商业街区，兼顾产业服务、居民生活与文旅体验需求。优化街道空间设计，营造尺度宜人、充满魅力的街道场所，激发城镇内生动力，形成“产业有活力、生活有烟火、文旅有亮点”的街区氛围。

#### 4、全龄友好宜居，产居品质提升

系统性增补全龄友好的公共空间与服务设施，推动设施景观化与城镇风貌协调整治。重点补齐老镇区公共绿地、养老服务、文化体育等设施短板，完善农产品加工园区配套服务设施，实现产居设施共享。通过城市更新提升老旧小区与传统街区人居环境，打造宜居宜业、职住平衡的城镇环境，全面提升本地居民与产业人口的幸福感和获得感。

## （二）总体城市设计

规划构建“两区、两带、两廊、两界面、多节点”的城市设计结构。

### 1、两区

**现代绿色产业风貌区：**位于北部农产品加工园区全域，以现代、整洁、绿色的产业园风貌为主导，突出中药材与食品加工产业的环保、洁净属性，打造高效有序、绿色低碳的产业形象。

**产居融合传统人文风貌区：**涵盖太平社区南部综合服务区、沫江社区及草坝组团全域。以川西传统小镇风貌为基底，保护太平老街传统街巷肌理，融合沫江工矿记忆与草坝滨水活力，塑造宜居宜游、富有烟火气息的城镇风貌。

### 2、两带

**铜河滨水风貌展示带：**沿大渡河全线滨水空间布局，为镇区核心生态名片。全线贯通滨水慢行步道，北段打造产业生态缓冲型绿带，南段打造生活休闲与文旅活力型滨水空间，形成连续亲水的滨水景观带。

**山体生态景观渗透带：**位于镇区东侧山体及山脚衔接带，作为生态背景屏障。严格保护自然植被，依托自然谷地打造生态绿楔向北部园区延伸，实现山镇相融、生态入区。

### 3、两界面

**城镇对外门户展示界面：**沿沙五路全线，重点管控北段产业段，打造园区门户标识与整洁大气的沿街形象；南段城镇段规范沿街业态与店招，优化步行空间与绿化，形成统一有序、活力凸显的对外展示界面。

**太平老街传统生活界面：**沿太平老街全线及两侧街区，严格保护传统街巷肌理与未定级不可移动文物，严控新建建筑的高度、体量与风格，打造保留原生烟火气的传统生活界面。

4、多节点

包括园区主入口门户节点、镇区南北入口节点、通廊沿线景观节点、移民文化广场节点、滨水休闲节点、社区口袋公园等，织补全域景观与公共空间。

十五、城市更新指引

（一）核心导向

以功能完善、品质提升为总体目标，聚焦民生改善、产业赋能、风貌提质、生态优化，盘活镇区存量空间，推动产、镇、人、文融合发展。

（二）更新对象与策略

根据现状评估与空间识别，划定五类更新对象，分类施策，详见下表：城市更新对象统计表。

表 5-12 城市更新对象统计表

| 更新对象   | 核心策略           | 重点更新范围                                  | 面积    |
|--------|----------------|-----------------------------------------|-------|
| 老旧居住区  | 安全整治、配套补短、环境提质 | 太平社区、沫江社区、草坝组团老旧小区                      | 29.42 |
| 老旧商业区  | 业态升级、风貌活化、功能优化 | 太平老街、顺江街、草坝组团沙五路沿线商业                    | 5.11  |
| 老旧厂区   | 用地盘活、产业转型、生态修复 | 沙五路老旧厂区、强鑫机械厂片区、三江笋业、裕邦鞋厂片区、草坝组团沙五路沿线厂区 | 9.45  |
| 历史保护区  | 保护优先、文脉传承、活化利用 | 历史地段范围，包含 21 处未定级不可移动文物及周边区域            | 6.91  |
| 低效公共空间 | 空间织补、便民植入、品质提升 | 太平社区移民文化广场和文化广场、沫江社区游园                  | 0.48  |

（三）更新要求

老旧居住区：以“功能完善、品质提升”为更新价值导向，结合居民改造意愿，全面调动各方力量参与，推动建设基本公共服务设施完善、便民商业服务设施健全、市政配套基础设施完备、公共活动空间充足、物业管理全覆盖和社区管理机制健全的完整居住社区。

老旧商业区：以“资源利用、彰显特色”为更新价值导向，有序腾退老旧商业区低端业态，推进传统业态升级改造，植入新业态，营造新场景，培育特色性的主题商业，形成差异化发展，让老旧商业区焕发新活力。

老旧厂区：以“产业升级、低碳转型”为更新价值导向，促进老旧厂区更新改造，通过产业结构调整、商业功能植入、公服设施融合等方式，激活老旧工业区历史记忆，实现经济、社会和文化的多重价值表达。

历史保护区：保护历史地段范围整体空间格局和自然环境关系，开展文物认定、挂牌、测绘建档和保护修缮工作，强调历史风貌协调统一，注重历史要素的原真性保护，采用多种形式进行非遗传承，赋予区域独特文化魅力。

公共空间：针对作为城市休闲游憩活动主要载体的公园广场空间、水岸空间、街旁空间和其他低效空间等，从步行可达、设施完善、功能多样、业态融合等多个方面进行提升。

#### （四）实施建议

建立分类引导、分期实施的更新机制，优先推进民生改善与安全隐患整治项目。鼓励多元主体参与，引导社会资本进入老旧商业区与厂区更新。强化未定级不可移动文物保护的刚性约束，确保更新不破坏传统格局与生态环境。

## 十六、控制线划定

规划区的土地利用和各项建设实施“六线”控制，即城市道路红线、城市历史文化保护线、城市绿线、城市蓝线、城市黄线、大渡河岸线保护线。具体管理要求按相关规定执行。

#### （一）“城市道路红线”控制

“城市道路红线”：包括干路、支路、巷道道路红线。沿线建构筑物须按本规划相应规定后退距离。道路红线控制宽度按照图示要求进行控制，红线范围内，地下可埋设市政管线，地面以上除必要的交通设施外，不能进行其他开发类建设。

#### （二）城市历史文化保护线

城市历史文化保护线控制要素为 21 处未定级不可移动文物，具体范围和保护措施由沙湾区文物主管部门确定。在城市历史文化保护线范围内禁止进行下列活动：违反保护规划的大面积拆除、开发；损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等。

### （三）历史地段

历史地段：以镇区核心历史街巷为空间骨架，统筹纳入连片传统风貌建筑及古树、古井等历史环境要素划定镇区历史地段，总面积 6.91 公顷。在历史地段内严格保护历史街巷的传统肌理、空间尺度与走向格局，不得随意拓宽改线、破坏原有街巷空间；地段内新建、改建建筑需在高度、体量、色彩、材质等方面与传统风貌相协调；对历史环境要素实施原址保护，严禁随意拆除、迁移或改造，保障历史风貌的真实性与完整性。

### （四）“城市绿线”控制

城市绿线控制要素为公园绿地、基础设施廊道防护绿地、广场用地等范围。城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动，近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《城市绿线管理办法》的规定，予以严格控制。

### （五）“城市蓝线”控制

城市蓝线控制要素为草坝组团沫江堰。城市蓝线内用地应严格按照《城市蓝线管理办法》进行管控。现状水体边界需经主管部门论证同意后方可调整，但不得降低水面率、影响生态价值和防洪排涝。

### （六）“城市黄线”控制

城市黄线控制要素为生活污水处理站、工业污水处理厂、工业给水厂、配气站、35 千伏变电站、社会停车场和消防站等对镇区发展全局有影响的基础设施的界线。在城市黄线范围内禁止以下活动：违反规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有基础设施；其他损坏基础设施或影响基础设施安全和正常运转的行为。

在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工

程设施，应当依法向规划建设主管部门申请办理规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。迁移、拆除城市黄线内基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关手续。因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

#### （七）大渡河岸线保护线

大渡河河道管理范围边界向陆域水平延伸不少于 80 米区域为严格保护区，大渡河河道管理范围边界向陆域水平延伸不少于 200 米范围，且位于严格保护区以外的区域为控制利用区。严格保护区、控制利用区严格按照《乐山市三江岸线保护条例》、《乐山市三江岸线保护规划》相关要求执行。

## 第六章 实施层面详细规划

### 一、地块划分原则

1、结合用地性质及道路划分地块，使其大可有利的土地的合理利用与优化配置，小可适应土地经营的灵活性及实施管理的可操作性，便于以一个完整的小区或组团作建设单元，保证片区建筑群具有完整统一的形态组合、统一的建筑风格、和谐的色彩、完整的外部空间序列。

2、充分考虑现状土地建设和出让情况，对适应本次规划的已建和已征用地进行保留，并作为地块划分的基础和依据。

3、不能叠建的非赢利性公建和市政公用设施单独划出；可叠建的公建和市政设施在满足使用功能和建筑面积要求下，可与性质相协调的建筑进行叠建。

4、根据人口规模及分布，合理确定不同性质地块的规模和分布，满足开发建设和使用的要求。

5、在标准地块单元组合出让的过程中应结合规划道路，保证每一块用地均与道路相连，避免出现不通道路的死地。

### 二、地块编码方式

本规划区地块编码在街区编码基础上采用四级编码方式，由“行政区划代码+详规单元编码+街区编号+地块编号”组成。

行政区划代码：采用沙湾区行政区划代码 511111 表示。

详规单元编码：采用上位规划 000008 表示。

街区编号：采用两位顺序码的两位阿拉伯数字 01、02、03…表示。

地块编号：以用地界线为分界，采用三位顺序码的 001、002、003…表示。

如 51111100000801001，表示沙湾区太平镇区 01 街区的 001 地块。

### 三、控制指标体系

依据《城市规划编制办法》，地块控制指标分为规定性指标和引导性指标两种。

有关用地性质、容积率、建筑密度、建筑控制高度、绿地率、配套设施、配

建停车位、机动车出入口方位、建筑后退红线距离等为规定性指标。规定性指标是在进行下一步规划设计和规划管理时必须严格执行的内容。规定性指标确需调整时，相关行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，调整后的规划必须依法重新审批后方可执行。

在人口容量、建筑形式、体量、色彩、风貌要求、建筑环境等方面提供部分建议，旨在促进规划区特色与区域建筑形态的统一。同时，鼓励建筑及环境景观的多样性创作。该部分指标为指导性指标，参照执行。

## 四、土地用途

对地块使用功能和属性的控制表示方式按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），分为居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、工矿用地（10）、仓储用地（11）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）共八大类。具体控制地块的用地性质划分为二级类或三级类。

落实单元详细规划，以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中二级类和三级类为主，明确各地块的土地使用性质。规划确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，在土地开发建设过程中，规划区土地使用性质及用地规模必须符合本文本和图则的规定。土地用途确定应符合用地布局规划，原则上各大类用地不得转换，对于功能性质相近或相互无干扰的类别可以有条件混合使用。同时，允许用地性质具有一定弹性，在二级类或三级类的范畴里适当变更，并通过用地兼容性和建筑与用地相互适建来反映。

## 五、土地使用兼容性

为进一步提升规划实施的弹性与可操作性，规划用地兼容采用选择性兼容和混合性兼容两类并举，以混合性兼容为主，选择性兼容为辅的原则，并提出兼容性性质对应的指标，并明确主要用地性质和兼容性性质的计容建筑面积比例。

## 六、建设强度控制

### （一）容积率

容积率是一个反映土地开发强度的综合性技术经济指标，为地块规定合理的



容积率，既充分利用土地资源，又不至过度开发，以保证良好的镇区景观环境。

依据规划区位、建筑高度控制、景观环境等综合承载能力的分析，将不同类型的建设用地划分为6类开发强度分区： $FAR \leq 1.0$ 、 $1.0 < FAR \leq 1.5$ 、 $1.5 < FAR \leq 2.0$ 、 $2.0 < FAR \leq 2.5$ 、 $FAR \geq 0.7$ （工业用地）、 $0.6 \leq FAR \leq 3.0$ （物流仓储用地）。

具体各类用地容积率区间如下：

二类城镇住宅用地：低层 $\leq 1.2$ ，多层 $\leq 2.0$ ，高层Ⅰ类 $\leq 2.5$ ；

机关团体用地： $\leq 2.0$ ；

文化用地： $\leq 1.5$ ；

教育用地：幼儿园 $\leq 0.8$ ，小学 $\leq 1.0$ ；

医疗卫生用地： $\leq 2.0$ ；

商业用地： $\leq 2.0$ ；

工业用地： $\geq 1.0$ 且 $\leq 2.5$ ；

仓储用地： $\geq 0.6$ 且 $\leq 3.0$ ；

公用设施： $\leq 1.0$ ；

公园绿地： $\leq 0.15$ 。

交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。

## （二）建筑密度/建筑系数控制

建筑密度/建筑系数是控制地块建筑容量和环境容量及空间强度的重要指标，综合考虑镇区实际，依据规划区功能建筑特点，结合国家相关标准规范要求，按以下指标控制：

二类城镇住宅用地： $\leq 40\%$ ；

机关团体用地： $\leq 50\%$ ；

商业用地： $\leq 50\%$ ；

工业用地： $\geq 40\%$ 且 $\leq 60\%$ ；

仓储用地： $\geq 30\%$ 且 $\leq 60\%$ ；

公用设施： $\leq 40\%$ ；

公园绿地： $\leq 10\%$ 。

交通运输用地结合相关的规范和规定要求合理确定。

二类工业用地按建筑系数控制，其他用地性质按建筑密度控制。

### （三）建筑高度控制

#### 1、建筑高度控制指标体系

依据上位规划、三江岸线控制要求、城市设计空间秩序架构以及现状建设情况，合理确定建筑限高，塑造错落有致的城市天际线。本次规划确定镇区 4 类建筑高度分区。 $H \leq 15$ 、 $15 < H \leq 24$ 、 $24 < H \leq 40$ 、 $40 < H \leq 54$ 。

具体各类用地建筑高度按以下指标控制：

二类城镇住宅用地：低层 $\leq 15$ 米，多层 $\leq 24$ 米，高层 I 类 $\leq 54$ 米；

机关团体用地： $\leq 24$ 米；

文化用地： $\leq 18$ 米；

教育用地：幼儿园 $\leq 12$ 米，小学 $\leq 24$ 米；

医疗卫生用地： $\leq 24$ 米；

商业用地： $\leq 24$ 米；

工业用地： $\leq 24$ 米；

仓储用地： $\leq 24$ 米；

公用设施： $\leq 24$ 米；

公园绿地： $\leq 15$ 米。

#### 2、片区建筑最高点绝对标高规划

本次规划结合街区划分，将规划区划分为 4 个建筑最高点绝对标高控制分区：

1 区建筑最高点绝对标高控制为 436 米；

2 区建筑最高点绝对标高控制为 445 米；

3 区建筑最高点绝对标高控制为 488 米；

4 区建筑最高点绝对标高控制为 445 米（详见《片区建筑最高点绝对标高规划图》）。

规划区位于乐山机场飞行程序净空参考高度 2 区，机场净空管控要求拟建建筑（构）筑物最高点绝对标高不高于 624 米。经校核，太平镇区 4 个标高分区的建筑最高点绝对标高均满足机场净空管控要求。

#### （四）绿地率

绿地率是衡量地块环境的重要指标。它的确定主要根据地块使用性质的不同要求，按照国家有关标准的规定，结合自然地理状况来制定。

已出让或已建地块按原规划条件执行，且需要满足国家相关标准规范要求。

具体各类用地绿地率按以下指标控制：

二类城镇住宅用地： $\geq 20\%$ ；

机关团体用地： $\geq 20\%$ ；

商业用地： $\geq 20\%$ ；

工业用地： $\leq 20\%$ ；

仓储用地： $\leq 20\%$ ；

公用设施： $\geq 25\%$ ；

公园绿地： $\geq 65\%$ 。

### 七、公共配套

依据单元层面详细规划，规划结合镇区现状实际情况，合理确定地块停车泊位建设要求，明确地块需要配置的非独立占地公共管理与公共服务设施和公用设施。

### 八、空间组合控制

#### （一）空间形态

空间形态设计立足太平镇“两水交汇、倚山面水”的独特自然山水格局与产镇融合发展定位，坚持“尊重自然、顺应地形、功能优先、特色彰显”的原则，通过系统性的空间管控与引导，塑造层次丰富、功能清晰、特色鲜明、和谐有序的城镇整体空间形态，实现自然山水与城镇建设、产业发展与人居环境的有机融合。

##### 1、整体天际轮廓线管控

整体天际轮廓线应严格顺应大渡河与孙坝河两水交汇、东侧山体环抱的自然地理格局，顺山形起伏、随水势延展，形成“低缓滨水、错落中部、通透背景”的层次丰富、疏密有致的镇区轮廓。

高度分区引导：大渡河沿岸及老街传统风貌区以低层、多层建筑为主，建筑高度原则上不超过 24 米，保持与自然山水尺度的协调；沫江社区居住片区以多层建筑为主，局部可点缀少量小高层；农产品加工园区以低层、多层工业建筑为主，综合服务区可适当提高建筑高度，形成园区标志性节点。

视廊保护：规划园区中部横向道路为镇区的视廊，视廊范围内严格控制建筑高度与体量，禁止新建遮挡山体、水系景观的高层建筑。通过控制关键节点的建筑高度，形成“望山见水、山水相映”的景观效果。

背景山体保护：镇区东侧山体作为城镇生态背景屏障，严格保护其自然植被与地形地貌，禁止开山采石、乱搭乱建，保持山体轮廓的完整性与自然性，形成城镇绿色天际背景。

## 2、大渡河滨水景观廊空间管控

强化大渡河滨水景观廊的全域空间管控，严格落实《乐山市三江岸线保护条例》及相关专项规划要求，通过分级控制滨水建筑界面的高度、密度与退距，保障滨河廊道的视线通透性与空间可达性，打造连续开放、生态宜人的滨水公共空间。

岸线分级管控：大渡河三江岸线严格保护区内，除必要的防洪、生态保护设施外，禁止新建、扩建与防洪、生态保护无关的建筑物、构筑物；控制利用区内，严格控制建筑密度与高度，新建建筑高度原则上不超过 24 米，建筑退距应满足相关规范要求。

滨水界面控制：滨水建筑应采用错落式布局，避免形成连续封闭的“墙式”界面，保证滨水空间的视线通透。鼓励滨水建筑底层架空或设置开放空间，增强滨水区域的公共性与可达性。

公共空间保障：沿大渡河岸线预留连续的滨水公共空间，建设滨水绿道、亲水平台、休闲广场、景观节点等，禁止任何单位和个人占用、围合滨水公共空间。通过滨水绿道串联各功能片区与景观节点，形成贯通全镇的滨水休闲廊道。

## 3、居住与商业公共空间形态

在不影响镇区道路交通组织的前提下，鼓励通过空间共享与复合利用，打造开放包容、充满活力的城镇公共空间体系，弥补现状公共开敞空间不足的短板。

居住小区开放空间：鼓励相邻新建住宅小区经协商各自后退用地界限一定距离，共同打造邻里公园、休闲步道、健身场地等公共开放空间，实现空间资源共享。规模较大的新建住宅小区应在用地内部建设开放式内部道路，与城市道路系统有机衔接，实现内部道路公共化，改善街区微循环。

商业公共空间：允许商业项目或居住兼容商业项目结合功能需求，设置商业步行街、商业广场、露天集市等公共活动空间。重点结合太平社区特色商业街区、沙五路休闲商业街区、沫江社区文旅商业街区与草坝组团滨水商业街区，打造尺度宜人、业态丰富的公共活动场所，激发街区活力。

街巷空间营造：保护太平老街传统街巷的空间尺度与肌理，整治提升灵慧泉巷等特色巷道，通过植入微绿地、景观小品、文化展示等元素，打造富有烟火气息与文化韵味的街巷空间。

#### 4、农产品加工园区空间形态

农产品加工园区应形成生产区、仓储物流区、综合配套区分区明确、布局合理的空间形态，建筑形体舒展有序，功能组织清晰高效，合理组织货运与客运流线，避免相互干扰，打造现代、整洁、绿色的产业园区形象。

功能分区引导：综合服务区位于园区北部，集中布局交易市场、商务办公、研发检测、职工宿舍等设施，建筑可采用组团式布局，适当提高建筑高度，形成园区门户形象；中药材加工区、食品加工区位于园区中部，建筑以单层、多层厂房为主，形体舒展规整，满足生产工艺要求；冷链物流仓储区位于园区南部，靠近乐沙大道，便于货物运输；预留发展区位于园区东北部，为未来产业升级预留空间。

交通流线组织：园区实行客货分流的交通组织模式，北出入口与南出入口主要通行客车与小型货车，东出入口实行货车只进不出的管控方式，保障货运通道畅通。园区内部道路系统应清晰明确，生产区与仓储区道路应满足大型货车通行与转弯要求。

产业空间特色：工业建筑应体现功能导向、现代简约的设计风格，色彩以浅灰色、白色等中性色为主，可适当运用企业标识色作为点缀。鼓励园区实施屋顶绿化、垂直绿化，建设生态停车场与道路绿化带，打造绿色低碳的产业园区环境。

## （二）建筑后退

建筑物后退用地红线、规划道路红线、规划绿地边界、河道蓝线的距离，应依据本规划及相关法律法规和标准规范的规定进行控制。

## （三）建筑间距

满足相关法律法规及标准规范规定进行控制。涉及日照要求的建设项目应进行建筑日照分析计算，分析计算应符合国家有关标准和乐山市建设项目日照分析规划管理相关规定。

## （四）机动车出入口

当相邻道路为 2 条或者 2 条以上不同等级道路的，应在较低一级道路上设置出入口；沿干路同侧的建筑工程项目，其车行出入口之间的水平距离应不小于 40 米；车行出入口与公交停车港的水平距离不得小于 15 米；鼓励与相邻用地建设项目共用车行出入口，减少对镇区道路的车行开口数量。

# 九、风貌管控

## （一）建筑形式及体量

整体保护太平镇川西滨江传统聚落风貌与工矿历史文化特色，构建“传统民居+工矿记忆+现代产业”多元融合的风貌体系。

老街传统风貌区应严格保护张学孔宅、许世清宅等 21 处未定级不可移动文物，保留其穿斗结构、小青瓦屋面、木构门窗等传统建筑特征；重要节点改造应遵循传统建筑手法，延续原有街道尺度、空间肌理与街巷格局，实现修旧如旧。

工矿记忆传承组团应保护和活化利用沫江煤矿工业遗存，改造建筑应保留工业建筑的结构特征与材质肌理，融入铁路文化、煤矿文化元素。

其他区域新建多、低层建筑应采用现代手法演绎川西传统建筑风格，合理运用传统建筑材质、形式与组合方式，适度融入地方特色装饰元素。

农产品加工园区工业仓储建筑应体现功能导向、简洁实用的原则，形体舒展统一而富有变化，山墙面以折形及矩形为主，彰显现代工业坚实、沉稳、高效的特色；生产区建筑体量应与周边自然环境及镇区整体风貌相协调。

## （二）建筑风格及色彩

传统风貌区建筑主色调为白色、暖灰色，辅色调为浅米黄、青灰色，点缀色为木色、赭石色系，延续川西民居素雅质朴、清新自然的色彩特征。

镇区居住、商业及公共建筑主色调宜选用中高明度、中低彩度的白色、浅米黄系，辅色调宜选用中高明度、中高彩度的浅灰色、浅棕色，整体色彩协调统一，避免大面积高饱和度、高对比度色彩。

工业仓储建筑风格应突出功能理性与现代简约，色彩以浅灰色、白色等中性色为主，可适当运用企业标识色作为局部点缀，体现大气沉稳的工业美学风格，避免过度装饰与色彩杂乱。

### （三）第五立面

传统风貌区低层建筑应采用坡屋顶形式，铺设小青瓦，保持传统建筑屋顶风貌的完整性。

镇区其他区域建筑屋顶宜采用坡屋顶形式或实施屋顶绿化；屋顶设置的冷却塔、水箱、电梯机房等设施设备，应采用与建筑主体协调的方式进行隐蔽或美化处理，避免破坏镇区整体天际线景观。

农产品加工园区工业仓储建筑在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下，鼓励实施屋顶绿化，提高高空绿视率；大力推广使用屋顶太阳能电池板，实现清洁能源高效利用，打造绿色低碳的产业园区风貌。

## 第七章 实施建议

为确保《乐山市沙湾区太平镇镇区详细规划》有效落地实施，推动太平镇建设成为乐山市“以产兴镇、以镇聚人”的产镇融合示范镇，特从组织保障、实施计划、政策配套、监督评估四个方面构建系统性、可操作的规划实施保障体系。

### 一、组织保障

#### （一）规划调整维护

遵循“先规划、后实施”的原则，详细规划的调整维护实行分类管理，主要分为规划修改、规划维护和规划勘误（技术修正）三类，各类规划调整维护的适用情形及审批程序详见文本《附表4 规划调整维护实施细则表》。

规划一经批准，必须严格执行，任何单位和个人不得随意修改、违规变更，坚决维护规划的严肃性和权威性。确因上位规划调整、国家和省市重大项目建设、公共利益需要或经评估确需修改的，严格按照《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城镇详细规划编制指南（2026年版）》及相关规定履行法定报批程序。因实测数据、现状地块边界或权属边界与规划不一致需进行技术深化的，按规划维护程序办理。本实施细则施行过程中，国家、省、市新出台不一致规定的，从其规定。

#### （二）健全协同工作机制

进一步完善“政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的工作机制。成立由沙湾区政府牵头，太平镇人民政府具体负责，区自然资源、发展改革、住房城乡建设、农业农村、生态环境、水务、财政等部门参与的规划实施工作领导小组，统筹协调规划实施中的重大问题。

建立重大问题政策研究机制和专家论证制度，对农产品加工园区建设、历史文化保护、生态环境保护等重大事项，组织城乡规划、产业发展、生态环保等领域专家进行论证，提高决策科学性。加强各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与空间布局、建设时序上的相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划，实现部门联动、同步高效。



### （三）强化“一张图”统一管理

立足国土空间规划“五级三类”体系，坚持多规合一，加强详细规划与各类专项规划的深度融合。以国土空间规划“一张图”实施监督系统为依托，搭建多部门信息共享的规划实施管理平台，将所有建设活动纳入“一张图”统一管理，实现规划审批、实施、监管全过程数字化、智能化。

### （四）坚持“统一规划、分期实施”

按照“统一规划、分步实施、重点突破、滚动开发”的原则，适时适量以公开招标形式按规划批租地块，合理控制土地供应节奏，掌握土地资源和市场价格。对近期暂无建设条件的地块，严格进行规划控制，严禁违规建设。市政基础设施、道路交通等公用设施力求一步到位，避免重复开挖建设，为城镇长远发展预留空间。

## 二、实施计划

本规划实施期限为 2026-2035 年，衔接国民经济和社会发展规划与上位国土空间总体规划，围绕产镇融合发展核心目标，分近期、远期两个阶段有序推进。

### （一）近期实施（2026-2030 年）

近期以破解农产品加工园区落地瓶颈、补齐基础设施短板、提升镇区人居环境为核心，优先实施见效快、带动性强的重点项目：

1、产业载体攻坚工程：2026 年完成地块土壤污染治理与修复；加快已供未用土地开发，建成中药材融合发展项目、冷链物流项目；启动农产品加工园区综合服务区、中药材加工区、食品加工区建设，完成园区土地平整及“三横两纵”市政道路网建设。

2、基础设施先行工程：新建工业给水厂、工业污水处理厂，构建独立的园区生产保障系统；实施镇区老旧管网改造工程，提升供水、排水、供电可靠性；建成 3 处社会公共停车场并同步配建电动汽车充电站；迁建派出所至北侧水电五局地块，完善镇区治安防控体系。

3、公共服务补短板工程：将现状派出所改建为社区日间照料中心，填补社区养老服务空白；优化太平社区、沫江社区公共服务设施布局，提升社区服务中

心服务能级；保留并提升太平镇卫生院、中心小学、中心幼儿园服务能力。

4、城市更新与风貌塑造工程：推进老街片区综合更新，严格保护 21 处未定级不可移动文物，整治提升灵慧泉巷等特色巷道；实施沫江社区老旧小区改造，完善小区配套设施；活化利用沫江煤矿窄轨铁路、草坝站等工业遗存。

5、生态空间织补工程：建设大渡河沿线滨河公园、口袋公园、街头绿地；完成沫江社区公园绿地建设，配套建设文化广场及体育设施；新增绿地与开敞空间用地约 4.15 公顷。

## （二）远期实施（2031-2035 年）

远期以深化产镇融合、完善城镇功能、提升城镇品质为重点，全面实现规划目标：

1、产业能级提升工程：建成农产品加工园区预留发展区，完善“种植-加工-仓储-物流-研发-展销”全产业链；推进区域物流枢纽建设，提升太平园区商贸物流服务能级；延伸产业链条，培育壮大特色产业集群。

2、城镇功能完善工程：全面建成四大特色商业街区，形成多层次、多元化的商业服务体系；完善文化、体育、养老等公共服务设施，构建 15 分钟优质社区生活圈；推进智慧城镇建设，提升城镇治理现代化水平。

3、文旅融合发展工程：深度挖掘百年煤矿工业文化资源，打造工矿记忆文旅体验带；整合大渡河滨水资源、历史文化资源与周边农业资源，发展乡村旅游、工业旅游、康养旅游，打造沙湾区北部文旅休闲目的地。

4、产镇融合深化工程：优化职住空间布局，完善产业园区生活配套，实现产城人深度融合；全面建成依山傍水、功能完善的沙湾区北部综合服务次中心。

## 三、政策配套

### （一）健全土地高效利用政策

完善土地利用“增存挂钩”制度，加大存量建设用地盘活力度。优先保障农产品加工园区及公共服务、基础设施项目用地需求。建立已供未用土地动态监管机制，依法依规处置凯晨公司、承发公司等区属国企持有的闲置土地，提高土地利用效率。

探索低效用地再开发激励政策，鼓励企业通过自主改造、联合开发等方式盘活存量工业用地。在符合国省相关要求基础上，明确地块出让、容积率奖励和补偿、地块优化等规定，对符合产业导向的优质项目给予容积率奖励。

### （二）深化混合用地改革

落实四川省自然资源厅关于国有建设用地多用途混合利用的改革要求，在农产品加工园区率先推行“工业+商业”“工业+研发”“物流+商业”等多用途混合利用模式。细化用地混合的具体规定，明确混合用地的功能比例、审批流程及监管机制。

### （三）强化产业发展扶持政策

研究制定沙湾区农产品加工园区专项产业扶持政策，在税收减免、财政补贴、融资支持等方面给予入园企业优惠。设立产业发展专项资金，重点支持道地中药材、特色食品、林竹产品精深加工项目建设及技术研发。

积极争取中央、省、市专项债资金支持，用于园区基础设施及公共服务设施建设。鼓励金融机构创新金融产品，为入园企业提供多元化融资服务。

### （四）完善历史文化与生态保护政策

建立未定级不可移动文物保护管理制度，明确保护范围、保护要求及责任主体。制定工业遗存保护与活化利用激励政策，鼓励社会资本参与沫江煤矿窄轨铁路、草坝站等工业遗存的保护与开发。

严格落实《乐山市三江岸线保护条例》，建立生态保护补偿机制，加强大渡河滨水生态廊道保护。积极对接生态环境部门，推动农产品加工园区环境管控单元由城镇重点管控单元调整为工业重点管控单元，为农产品加工园区发展提供环保政策支持。

## 四、监督评估

### （一）强化公众参与与宣传

增强全民规划意识，建立健全公众参与机制。规划批准后，通过政府门户网站、镇区公告栏、社区宣传等多种形式进行广泛宣传，使本规划得到社会各界的广泛了解和支持。

在规划实施过程中，建立完善的方案会审与听证制度，对涉及公众利益的重大项目，充分听取公众意见，做到项目公开、决策透明，保障公众的知情权、参与权和监督权。

### （二）建立动态监测与评估机制

建立规划实施动态监测制度，运用国土空间规划“一张图”实施监督系统，对规划实施情况进行实时监测。实行“年度体检、五年评估”制度，每年开展规划实施年度体检，每五年开展一次全面评估，及时发现规划实施中存在的问题。

根据评估结果，结合经济社会发展实际，按照法定程序对规划进行动态调整和完善，确保规划始终适应发展需求。

### （三）严格规划执法监督

依法加强土地监察和建设监察，建立常态化执法巡查机制，严厉打击违法用地、违法建设行为。对违反规划的建设活动，依法严肃查处，确保规划的严肃性和权威性。

建立规划实施考核问责机制，将规划实施情况纳入相关部门和太平镇人民政府的绩效考核体系，对规划实施不力的单位和个人，依法依规追究责任。