

# 乐山市沙湾区嘉农片区 (沙湾经开区嘉农板块) 详细规划



乐山市城乡规划设计院有限公司

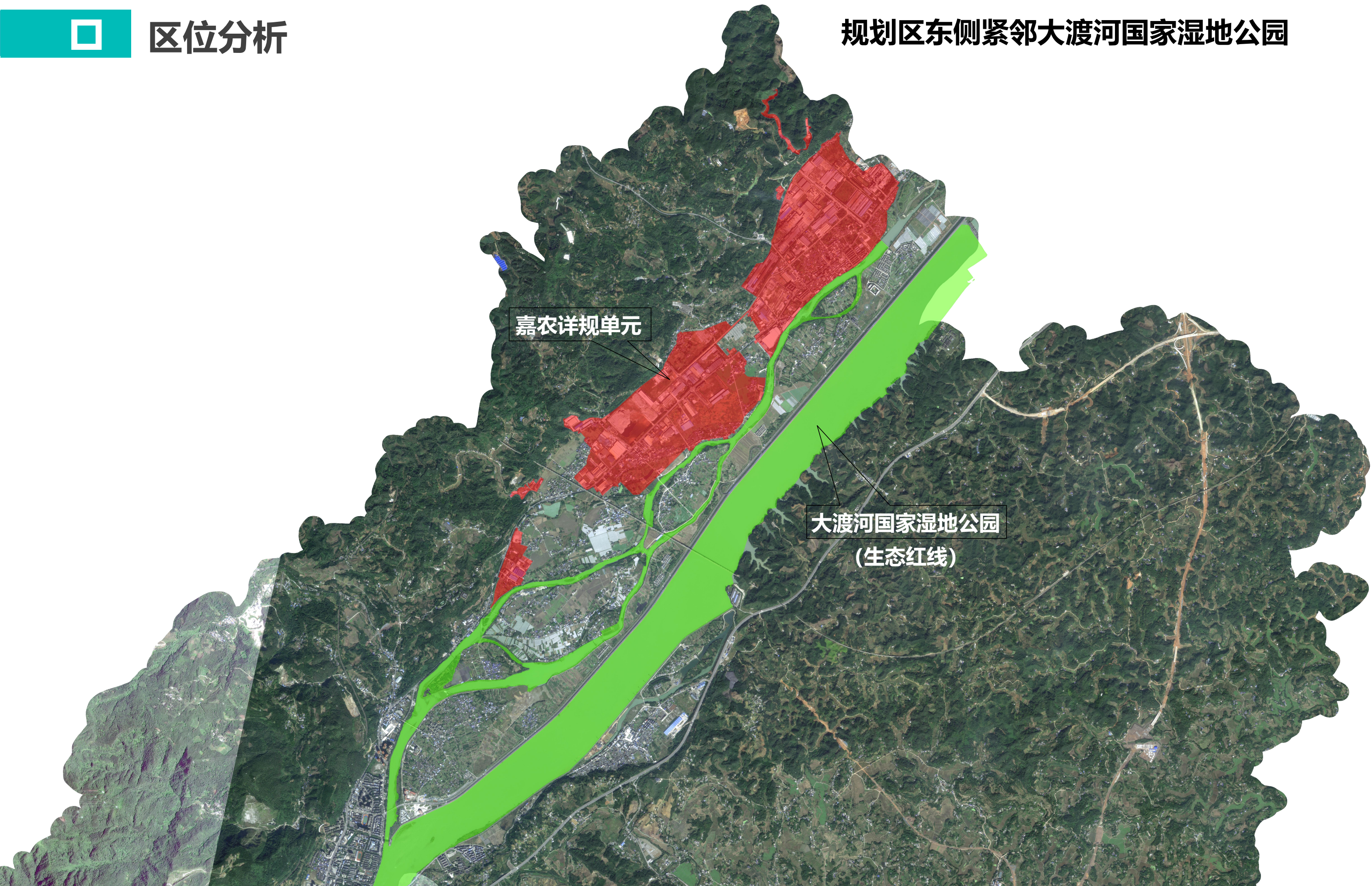
# 01 规划区概况





# 区位分析

规划区东侧紧邻大渡河国家湿地公园





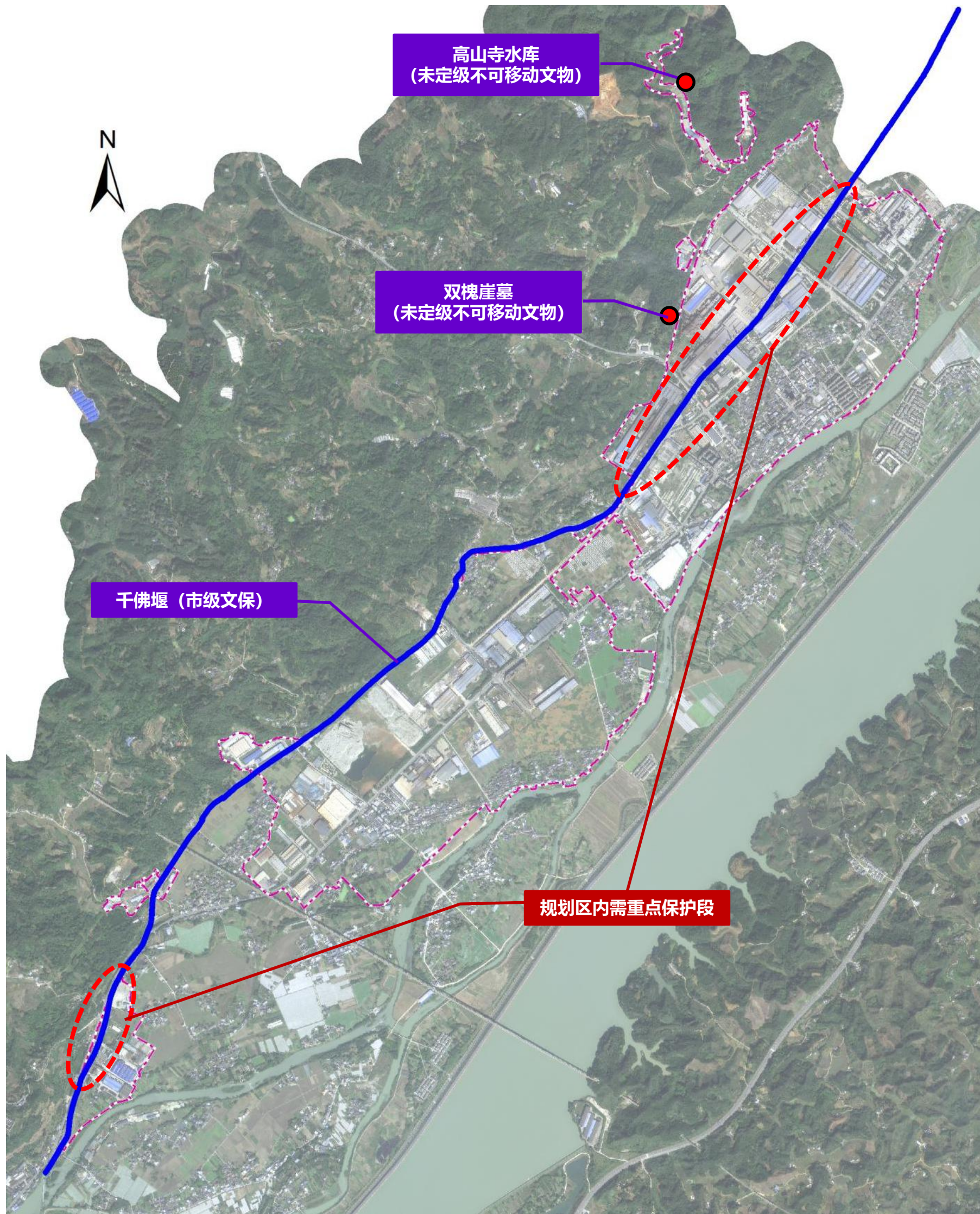
## 现状历史文化资源

规划范围内现有1处市级文保单位，即干佛堰（又称红猫堰）；2处未定级不可移动文物，高山寺水库和双槐崖墓。

### 干佛堰

干佛堰是建于明朝末年的中型引水自流灌溉工程。其在沙湾区内总长度7.7公里，宽3~5米，其中在规划区范围内长度约3.2公里（地下长度约0.5公里，地面长度约2.7公里）。

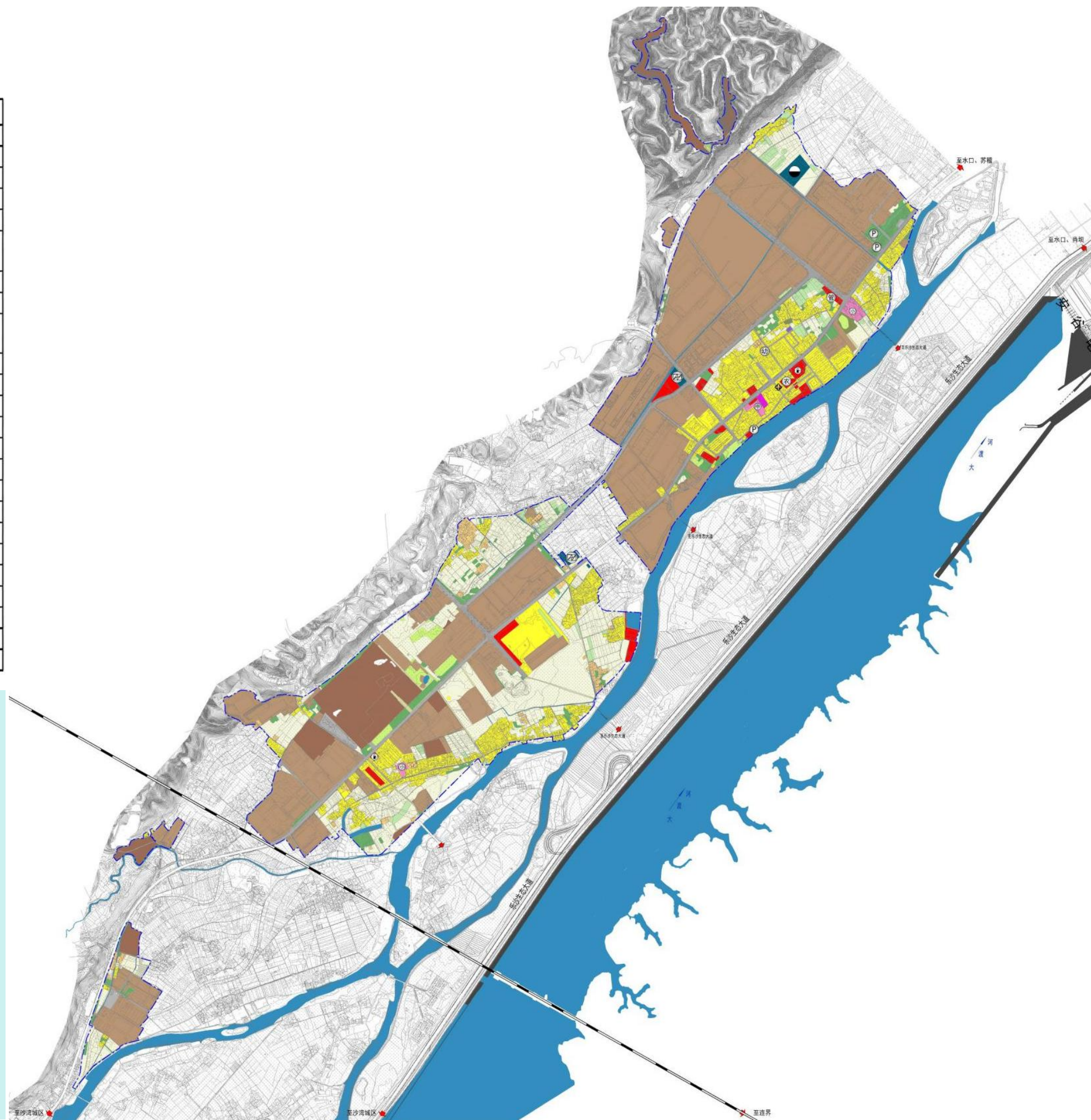
规划区内干佛堰多位于规划区的工业用地内部或周边，工业区的生产、建设对干佛堰影响较大。为加强对于市级文保单位干佛堰的保护，应有划定明确的保护范围。





# 现状土地利用

现状建设用地统计表				
用地类型		面积 (公顷)	比例 (%)	
居住用地	城镇住宅用地		74.32	18.49
	城镇社区服务设施用地		0.04	0.01
	农村宅基地		5.09	1.27
	农村社区服务设施用地		0.75	0.19
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		0.30	0.07
	教育用地	中小学用地	2.10	0.52
		幼儿园用地	0.15	0.04
商业服务业用地	商业用地		7.87	1.96
工矿用地	工业用地	二类工业用地	231.83	57.67
	采矿用地		38.65	9.62
仓储用地	物流仓储用地		0.08	0.02
交通运输用地	公路用地		9.49	2.36
	城镇村道路用地		24.83	6.18
	交通场站用地	公共交通场站用地	0.14	0.03
		社会停车场用地	1.14	0.28
	其他交通设施用地		1.52	0.38
公用设施用地	排水用地		1.77	0.44
	供电用地		1.13	0.28
	其他公用设施用地		0.04	0.01
特殊用地		0.74	0.18	
建设用地合计		401.98	100.00	
非建设用地面积		136.63		
总用地面积		538.61		



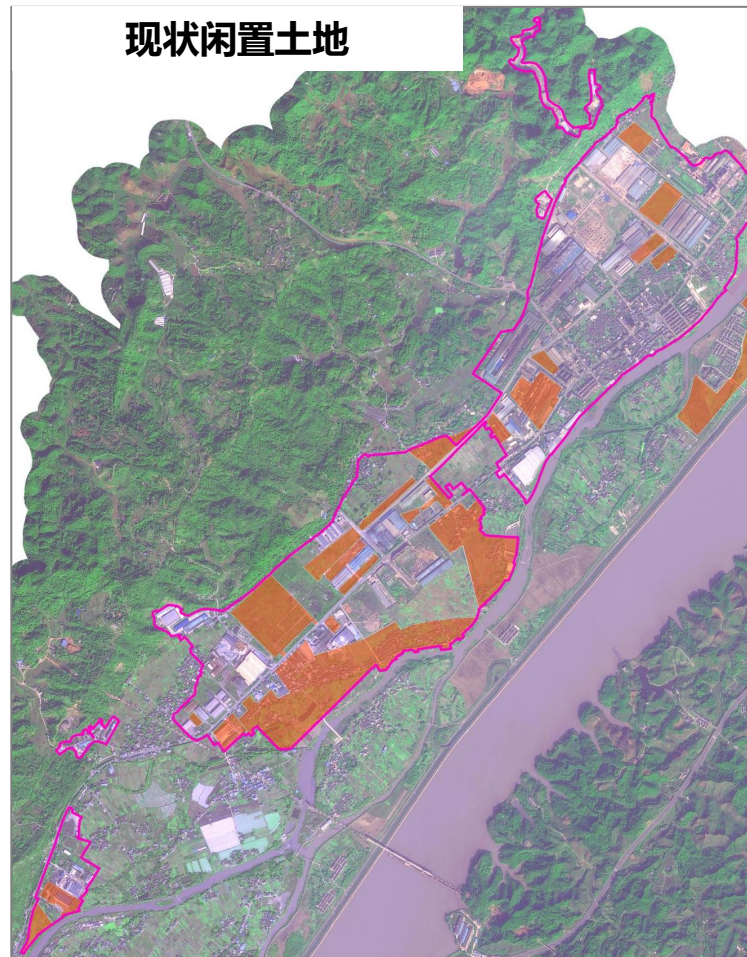
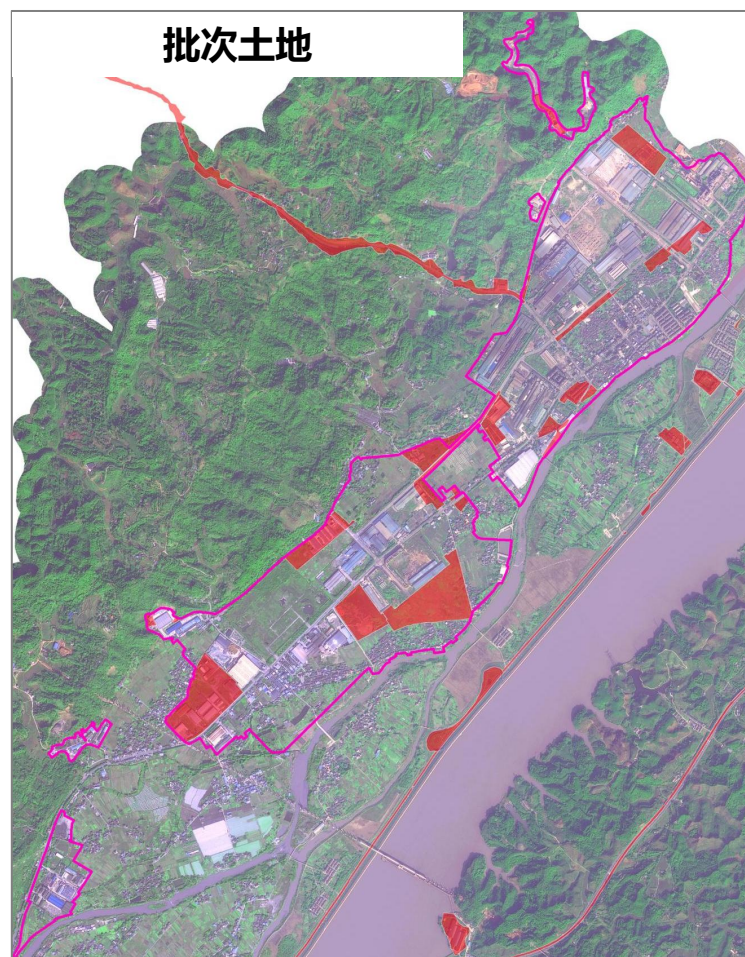
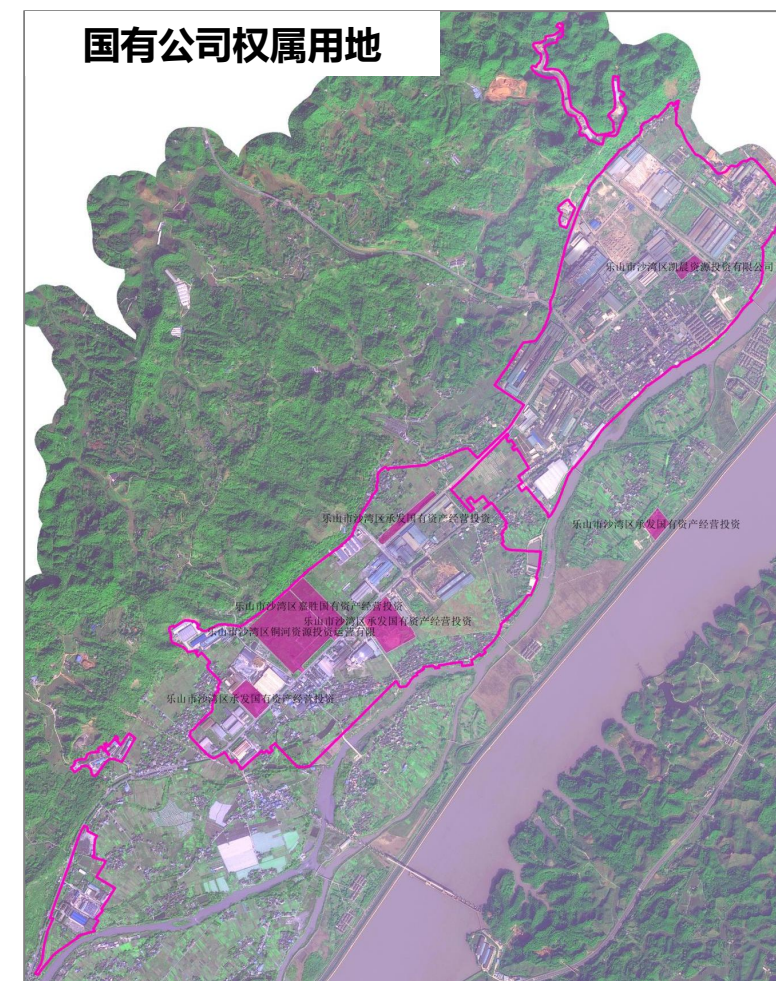
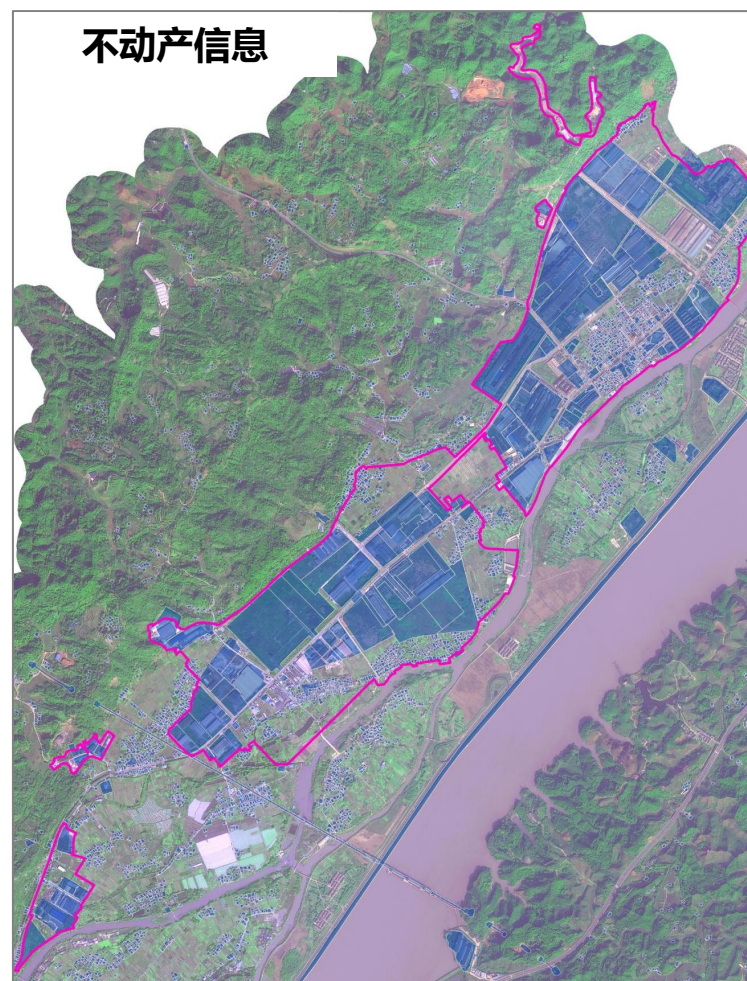
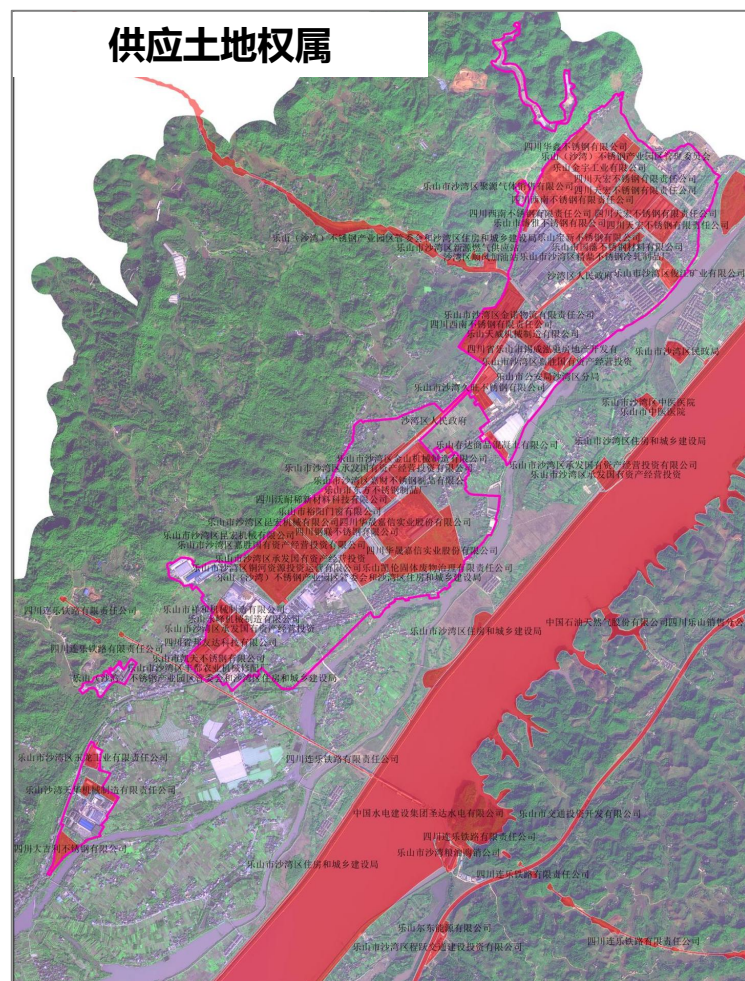
规划区范围约**5.4平方公里**，其中现状**建设用地401.98公顷**、**非建设用地136.63公顷**。

规划区**现状建设主要以工业用地为主，占建设用地的57.67%**。其他的相对集中的建设用地主要在**北部的嘉农镇区及南部的分场村区域**，包括居住及相应得到公共服务设施。其余非建设用地为耕地，耕地多以**蔬菜种植为主**。



# 现状土地利用

**详细梳理土地权属、不动产信息、国有公司权属用地等信息；闲置与低效用地信息；批地与供地信息。**





## 问题总结

01

### 配套短板明显

文化、体育、公园绿地、静态交通等设施缺乏；园区基础配套短板突出，如多数企业以地下水为自备水源，开展生产的基本要素保障不力。

02

### 居住环境品质低

居住空间紧邻生产企业，相互间缺少有效隔离，生产性交通与生活性交通相互穿插。

03

### 管控不到位

部分企业仅贴大渡河生态河建设；文保单位千佛堰没有严格执行相关退距管控要求；苏沙路沿线部分建筑退距不足，人行道设置、市政管网敷设困难。

## 02 规划传导

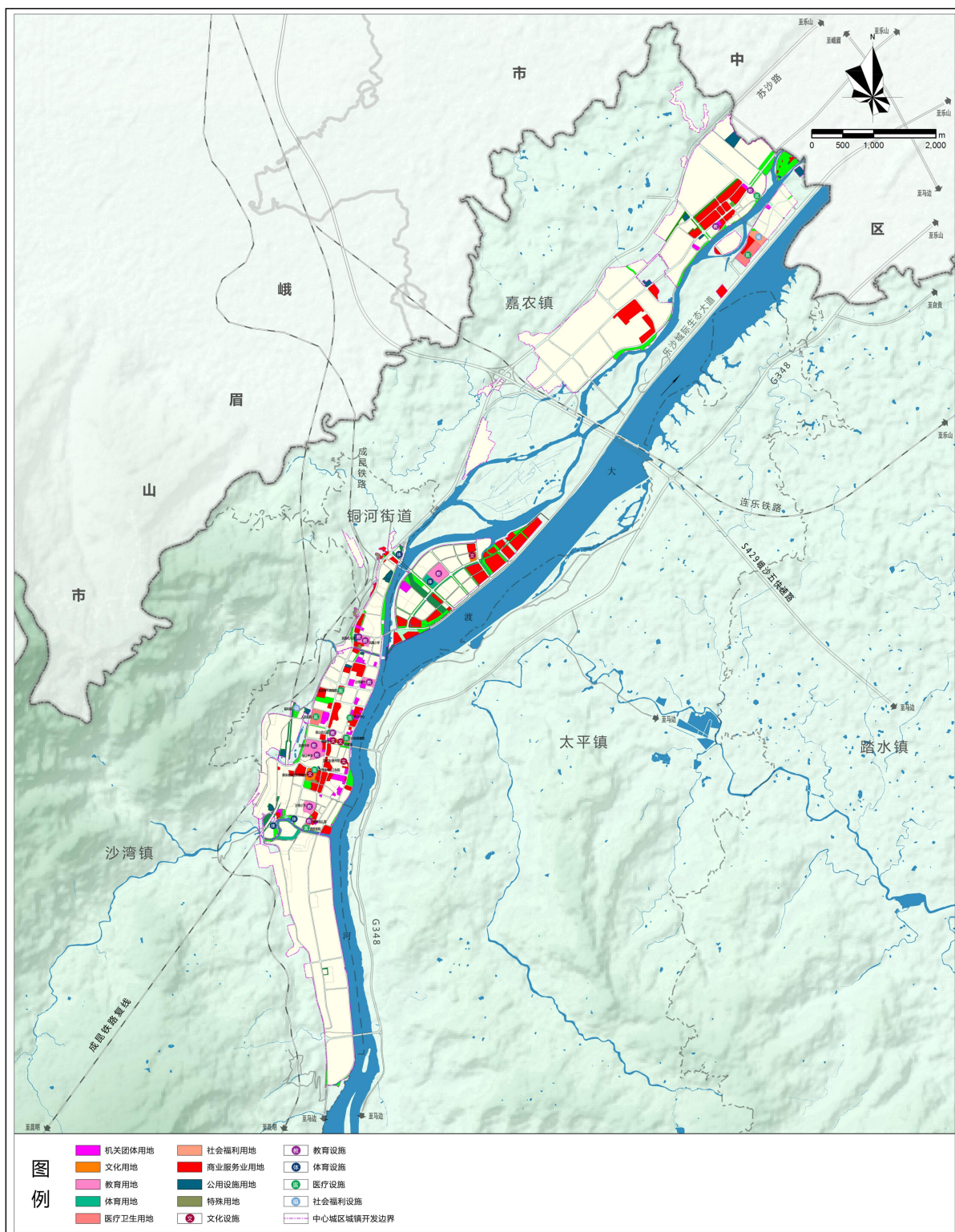


# 上位规划传导

## 乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）

### 乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）

10中心城区公共服务设施体系规划图



## 10. “中心城区—详规单元”传导指引表

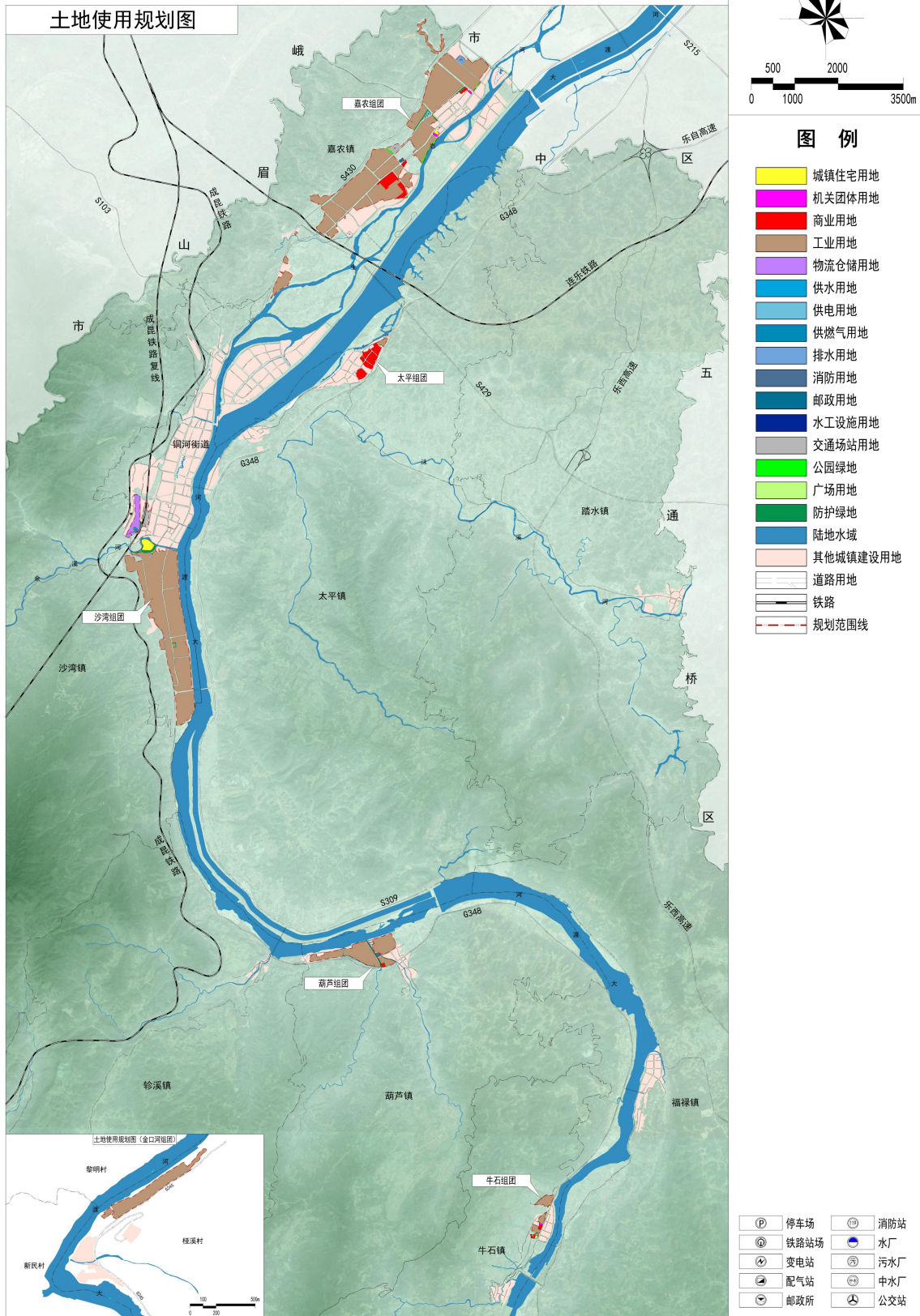
单元编号	1	2	3
单元名称	嘉农详规单元	三河九岛详规单元	沙湾详规单元
单元范围	嘉农经开区	三河九岛	沙湾老城
面积（平方千米）	5.43	2.46	7.04
主导功能	产城融合	生态宜居	综合服务城区、文旅休闲城区及生态型宜居宜业城区、仓储物流、轨快钢铁循环产业园
规划人口	0.52	3.13	5.35
设施配置	公共服务设施	在基础公共服务设施的基础上增加职业培训、就业指导等设施	在基础公共服务设施的基础上重点配置商业、旅游等设施，同时增加物流点等设施
	市政基础设施	1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂	1座110kV变电站、1座污水处理厂
	交通基础设施	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷、公交首末站0.2公顷	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷
	防灾减灾设施	1座消防站	—
控制线	蓝线：安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线 黄线：1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座消防站等基础设施用地控制界线	蓝线：大渡河、安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线 黄线：1座110kV变电站、1座污水处理厂等基础设施用地控制界线	蓝线：大渡河、安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线 黄线：1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂、1座消防站等基础设施用地控制界线



# 相关规划传导

## 四川乐山沙湾经济开发区发展规划

土地使用规划图



## 四川乐山沙湾经济开发区发展规划 (2024 ~ 2030)

**嘉农园区主要布局黑色金属冶炼和压延加工业、非金属矿物制品及金属制品业等产业。**重点发展不锈钢冶炼及压延加工和不锈钢制品、装备制造产业、特种水泥、稀土新材料等产业，打造不锈钢产业与装备制造产业群。重点布局超高温热防材料产业，以科技创新为驱动，建立省级科技创新孵化器，配套成立产业投资基金，形成超高温热防材料产业集群。

### 专栏 4 经济开发区基础设施建设重大项目

- 给水工程：**
- 1、在建葫芦水厂项目，项目建设地址位于葫芦园区东侧，设计日供水能力 3 万立方米（园区外）；
  - 2、新增葫芦园区的 3.6 万立方净化水厂 1 座（园区内）；
  - 3、新建嘉农工业水厂项目，项目建设地址位于嘉农园区南部的规划市政设施用地内，设计日供水能力 2.6 万立方米，占地 2.5 公顷（园区内）；
  - 4、供水管网新建及改造工程。
- 排水工程：**
- 1、新建嘉农城市新区污水处理厂项目，项目建设地址位于嘉农园区东侧，设计日处理能力 1.5 万立方米，占地面积 2.5 公顷（园区外）；
  - 2、扩建太平镇污水处理厂项目，项目建设地址位于太平园区东北部的规划市政设施用地内，设计日处理能力 0.5 万立方米（园区外）；
  - 3、新建葫芦园区污水处理厂项目，在工业用地内进行配建，设计日处理规模 3 万立方米（园区内）；
  - 4、扩建牛石镇第一污水处理站项目，项目建设地址位于牛石园区北部的规划市政设施用地内，设计日处理规模 700 立方米；（园区外）
  - 5、新建金口河区污水处理站项目，项目建设地址位于金口河园区北侧，设计日处理能力 0.1 万立方米（园区内）；
  - 6、排水管网新建及改造工程。
- 电力工程：**
- 1、新增葫芦园区 110kV 或 220kV 变电站 1 座（园区内或园区外独立选址）。
- 燃气工程：**
- 1、新增葫芦园区配气调压站 1 座（园区内或园区外独立选址），气源由沙湾配气站沿 S103、G348 引入。
- 环卫工程：**
- 1、嘉农园区新建 2 处垃圾转运站项目、新建园区固废处置设施项目。



---

# 03 规划方案

---



# 规划方案推导

·尊重现状合法产权

01

·落实上位规划传导

02

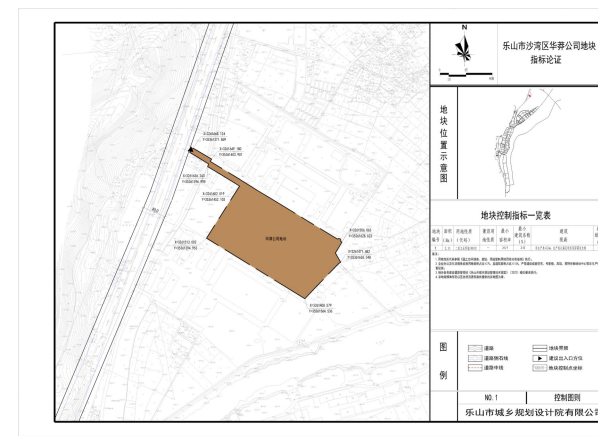
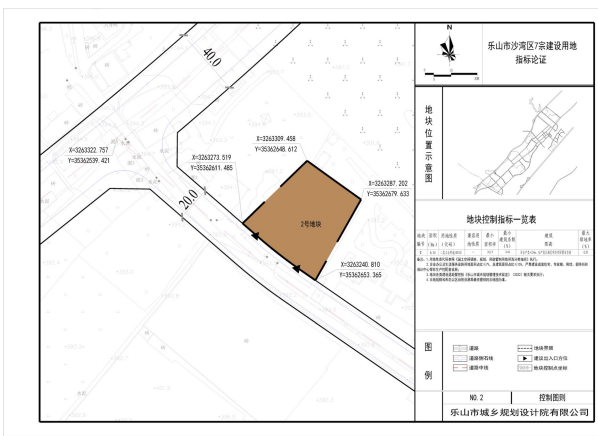
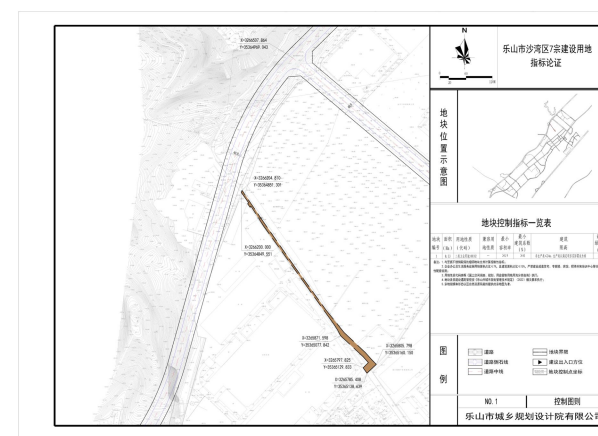
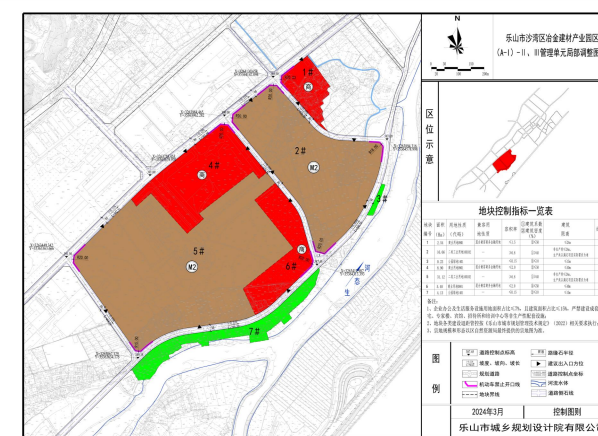
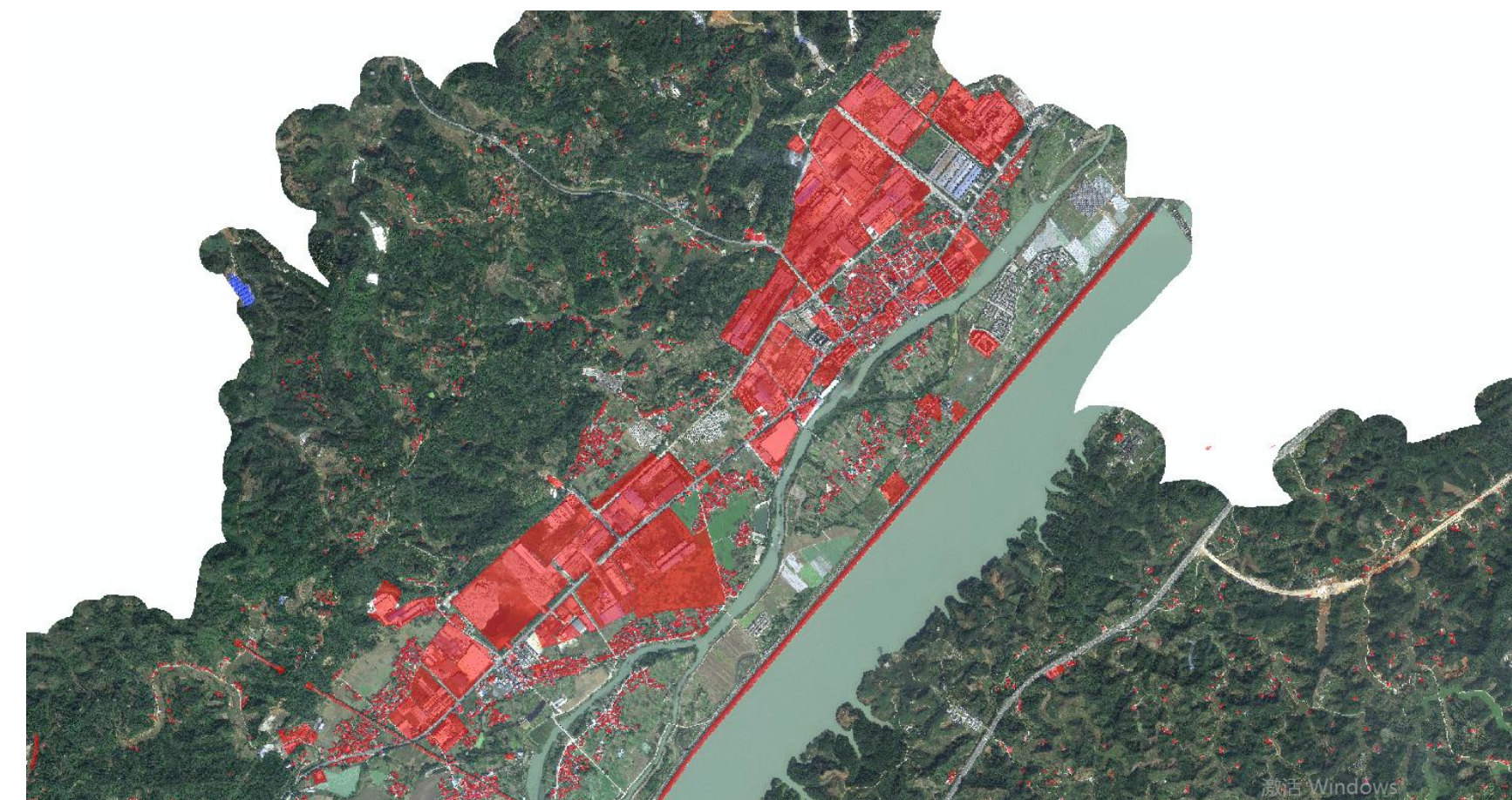
规划重点

·完善片区配套

03

·明确具体管控要求

04





## 规划方案推导

## 规划优先落实相关控制线管控要求

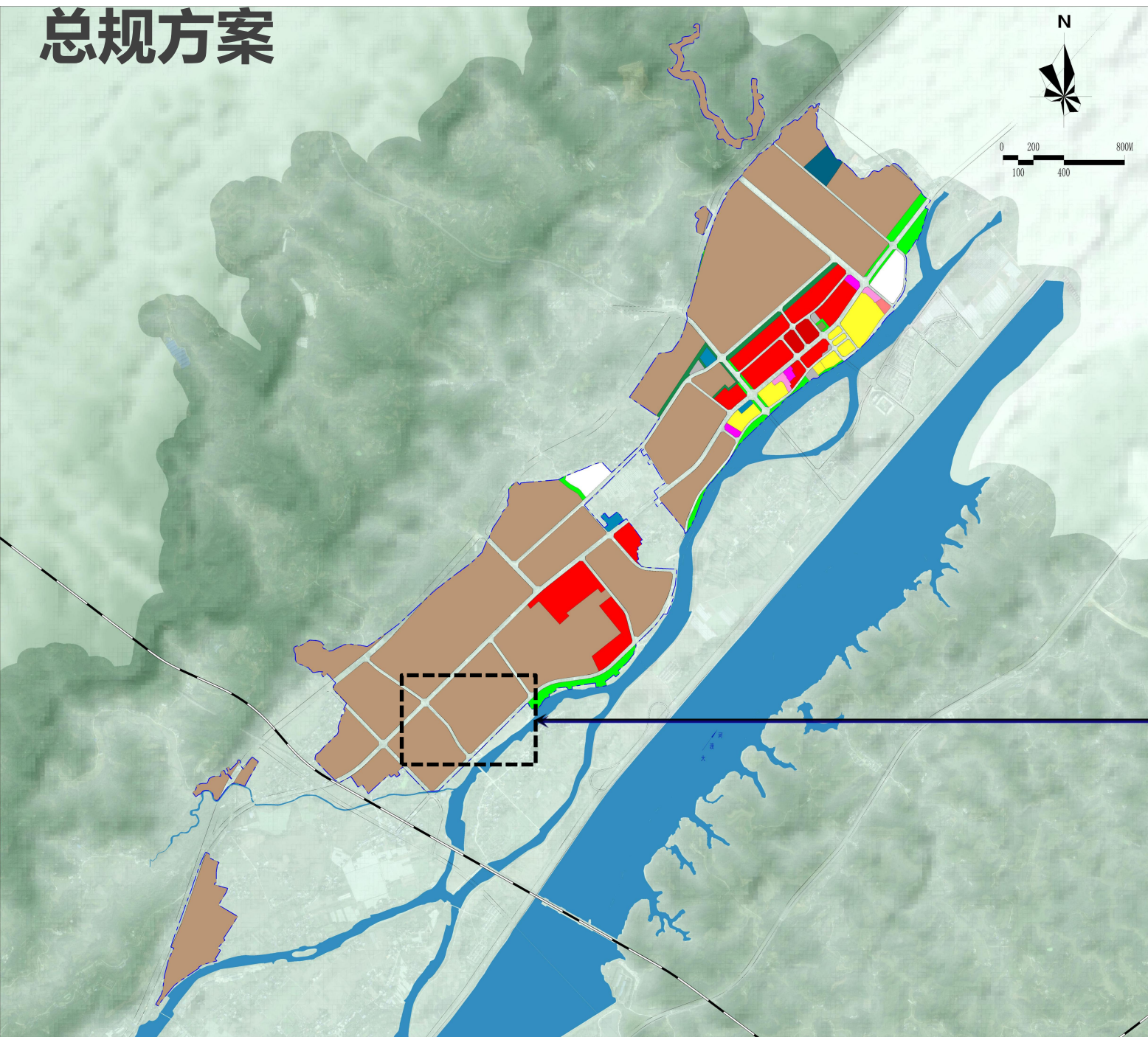




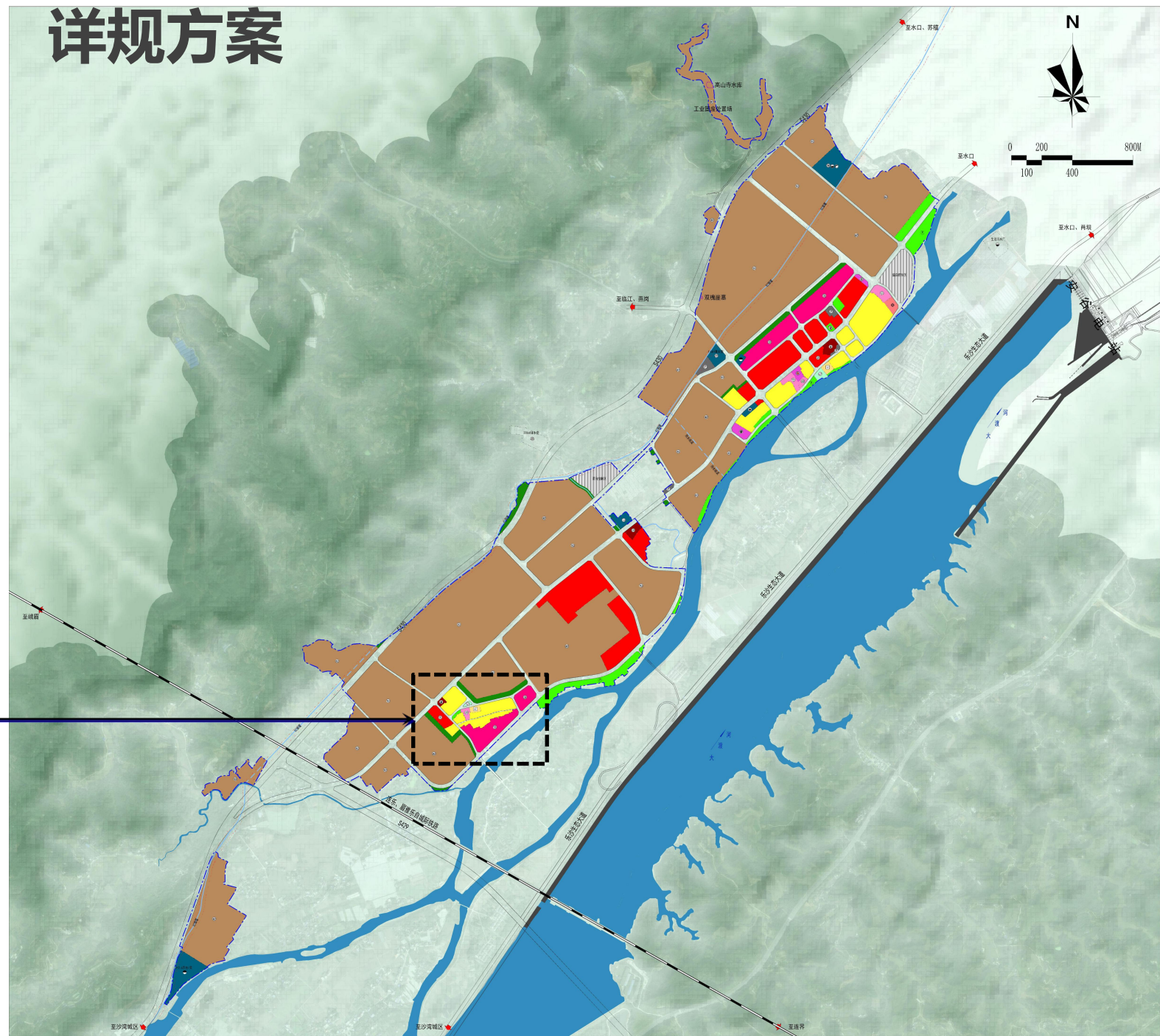
# 用地布局

(1) 生产就业人口约0.7万人； (2) 常住人口约0.73万人。

## 总规方案



## 详规方案



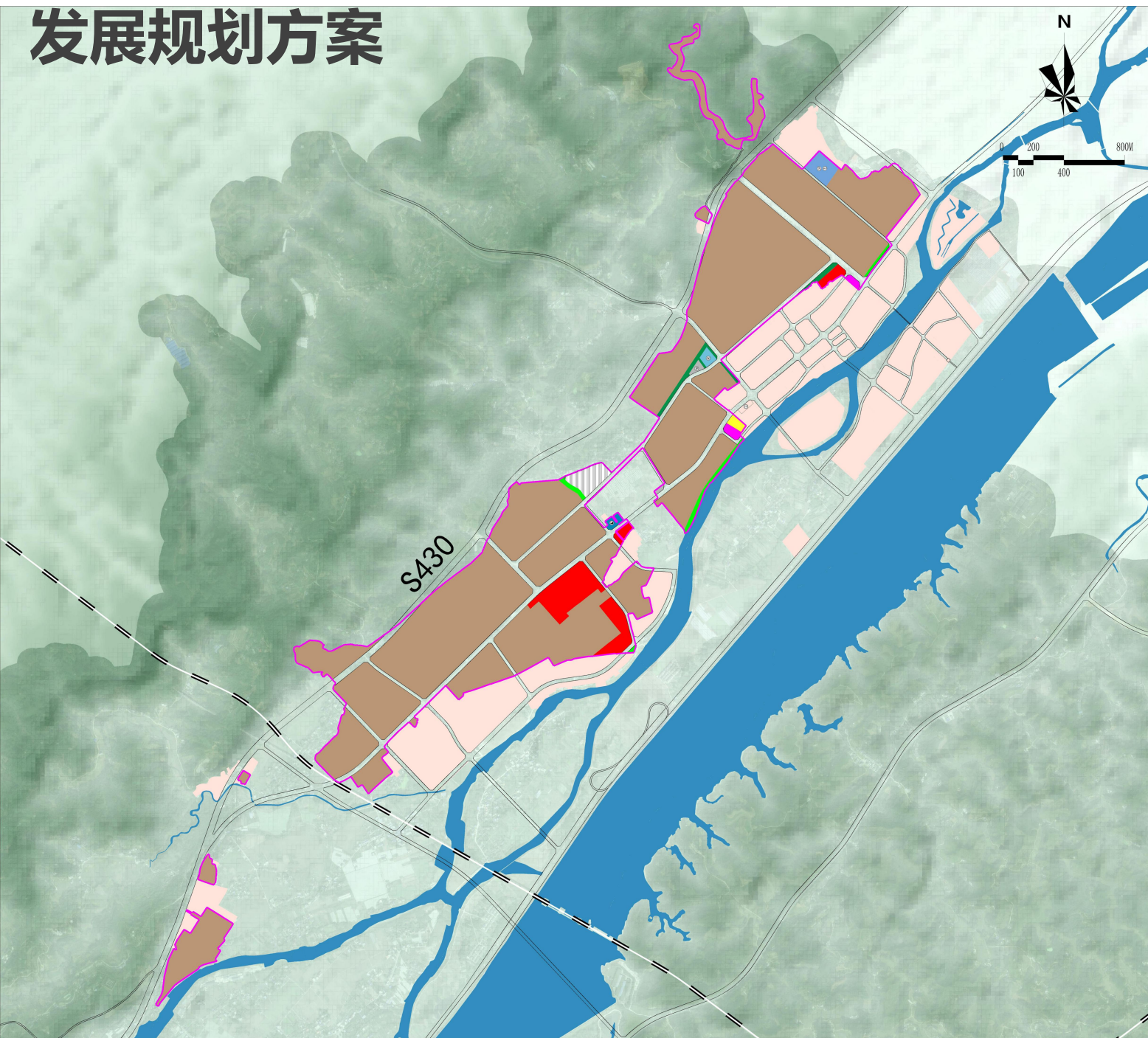
- 落实总规强制性内容；
- 优化总规道路线型方案 (S430) ；
- 细化地块分类，结合土地权属细分地块；
- 补充园区基础设施配套 (供水、应急池等)
- 完善社区配套 (社区管理、医疗、养老、教育) ；

- 对市级文保单位干佛堰 (红猫堰) ，不可移动文物高山寺水库、双槐崖墓进行落位，并明确保护要求；
- 保留王场社区居住服务功能。

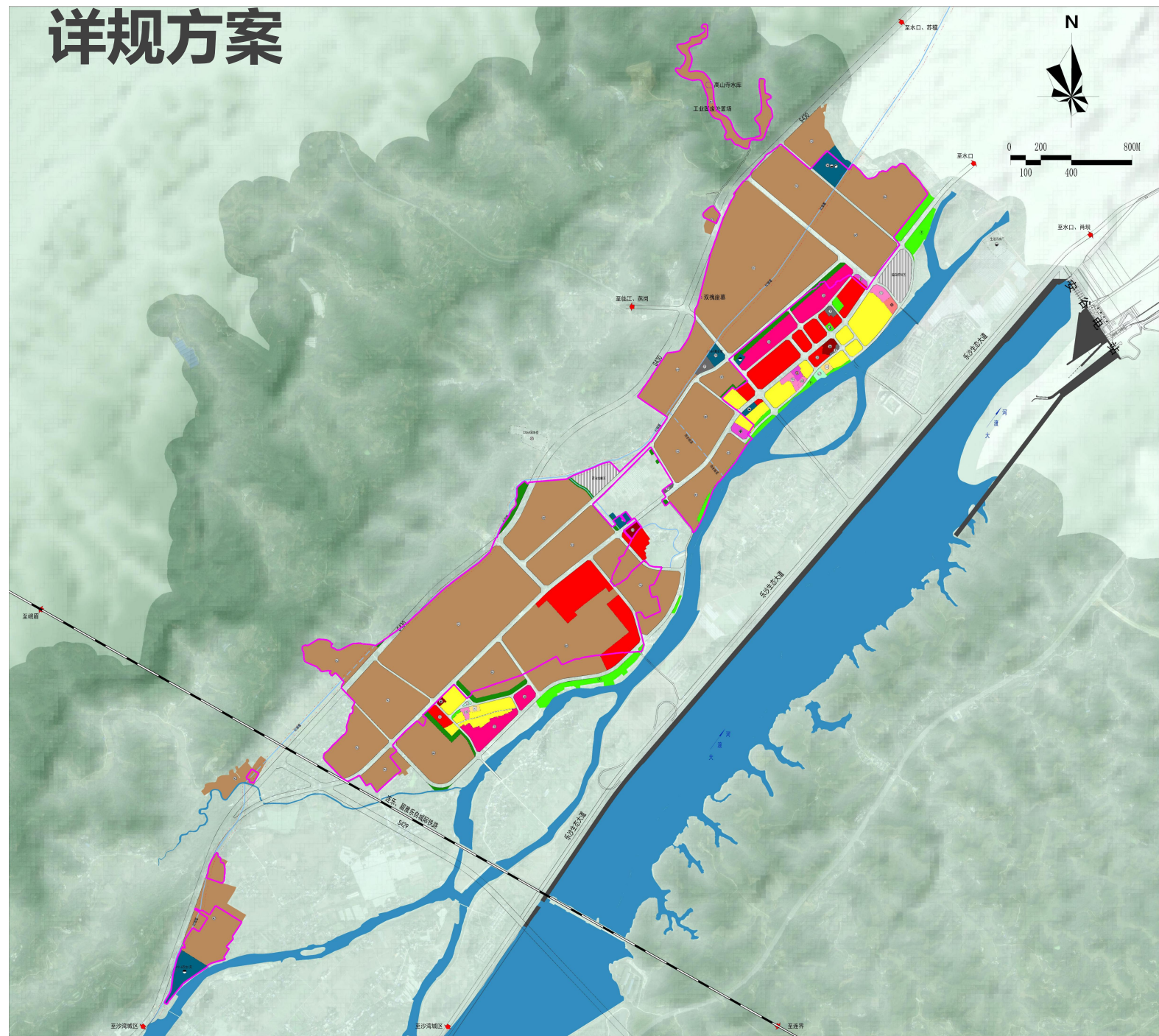


# 用地布局

## 发展规划方案



## 详规方案



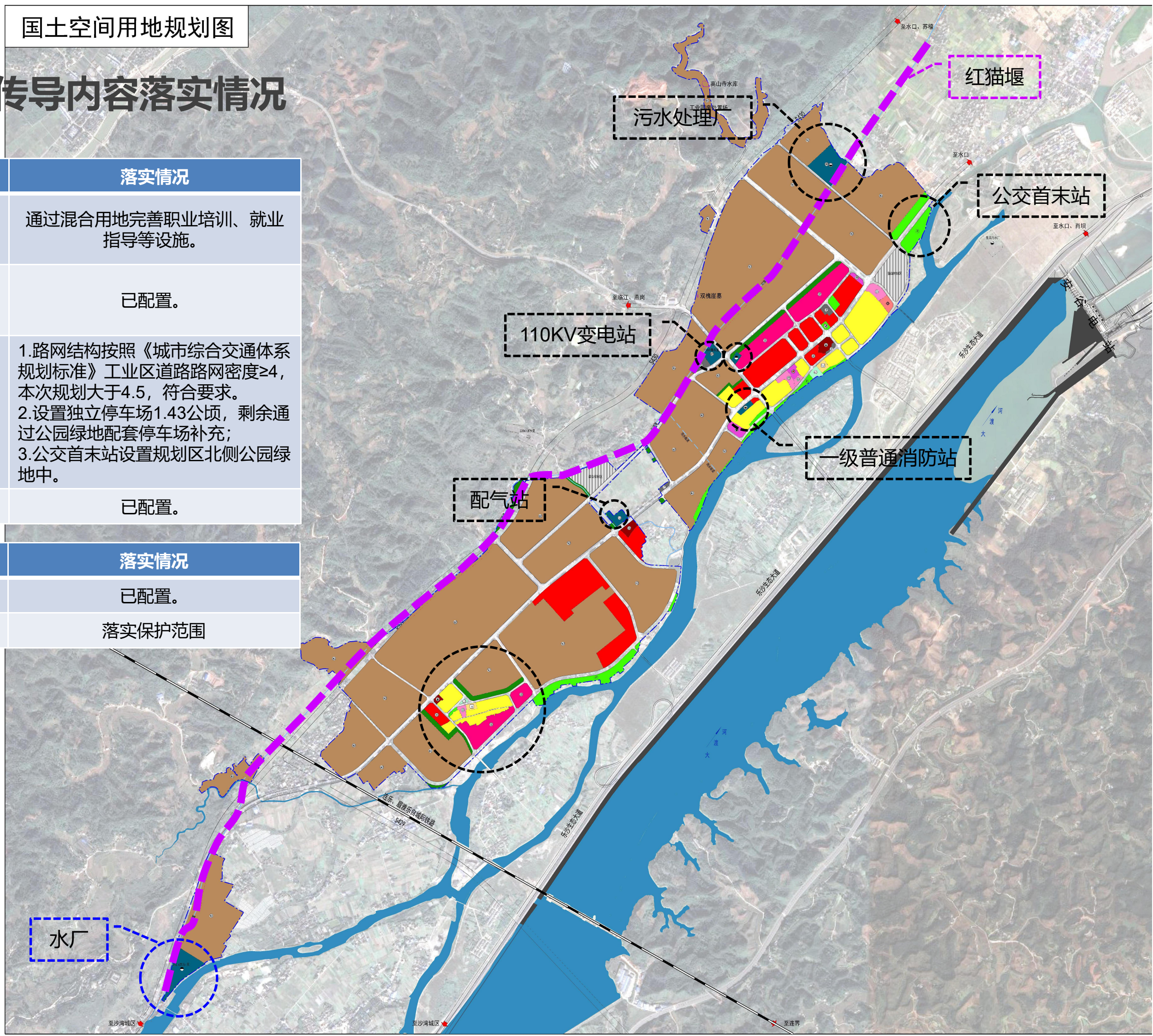
- 本轮开发区目录修订拟整合的沙湾经开区嘉农园区全部位于本次规划范围之内。



# 上位规划传导内容落实情况

国空传导内容		落实情况
公服设施	在基础公共服务设施的基础上增加职业培训、就业指导等设施。	通过混合用地完善职业培训、就业指导等设施。
市政基础设施	1座 110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂	已配置。
交通基础设施	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷、公交首末站 0.2公顷。	1.路网结构按照《城市综合交通体系规划标准》工业区道路路网密度 $\geq 4$ ，本次规划大于4.5，符合要求。 2.设置独立停车场1.43公顷，剩余通过公园绿地配套停车场补充； 3.公交首末站设置规划区北侧公园绿地中。
防灾减灾设施	1座消防站	已配置。

园区需求		落实情况
市政基础设施	水厂	已配置。
文保	红猫堰	落实保护范围

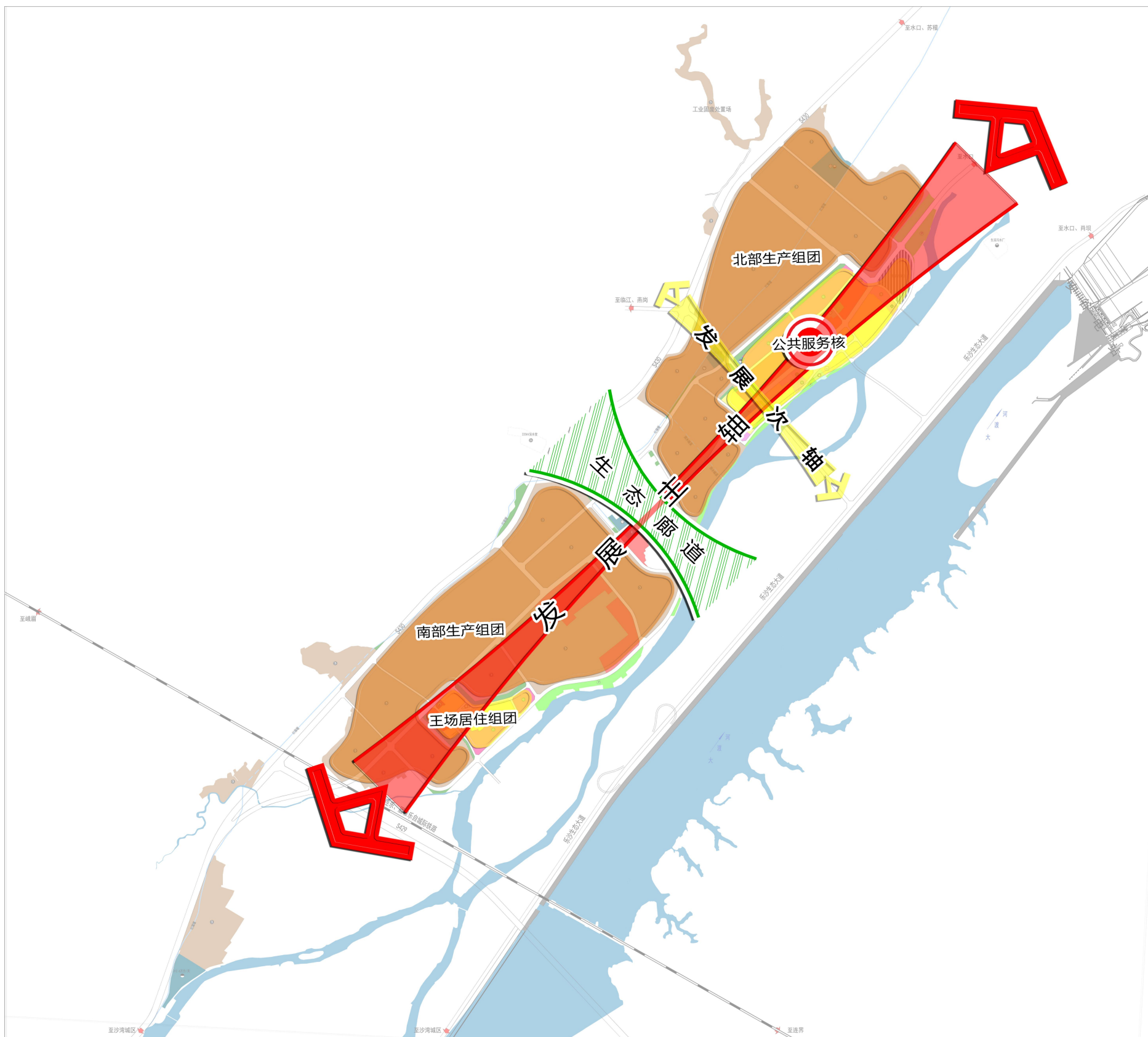




## 功能结构

### “一核一廊两轴三组团”

- **“一核”**指依托嘉农城镇现状基础，配套完善相应公共设施及基础设施，形成嘉农片区的配套服务核；
- **“一廊”**指保留规划区中部嘉华村4、7、8组一线现状农田密集区域，作为农林生态控制带兼电力设施走廊，形成西部丘陵经中部平坝至东部生态河的重要生态廊道；
- **“两轴”**指以现状苏沙路为嘉农片区发展主轴，以嘉燕路和泰山街片区为发展次轴，形成东西拓展，南北优化的发展态势；
- **“三组团”**即北部生产组团、南部生产组团和王场居住组团。

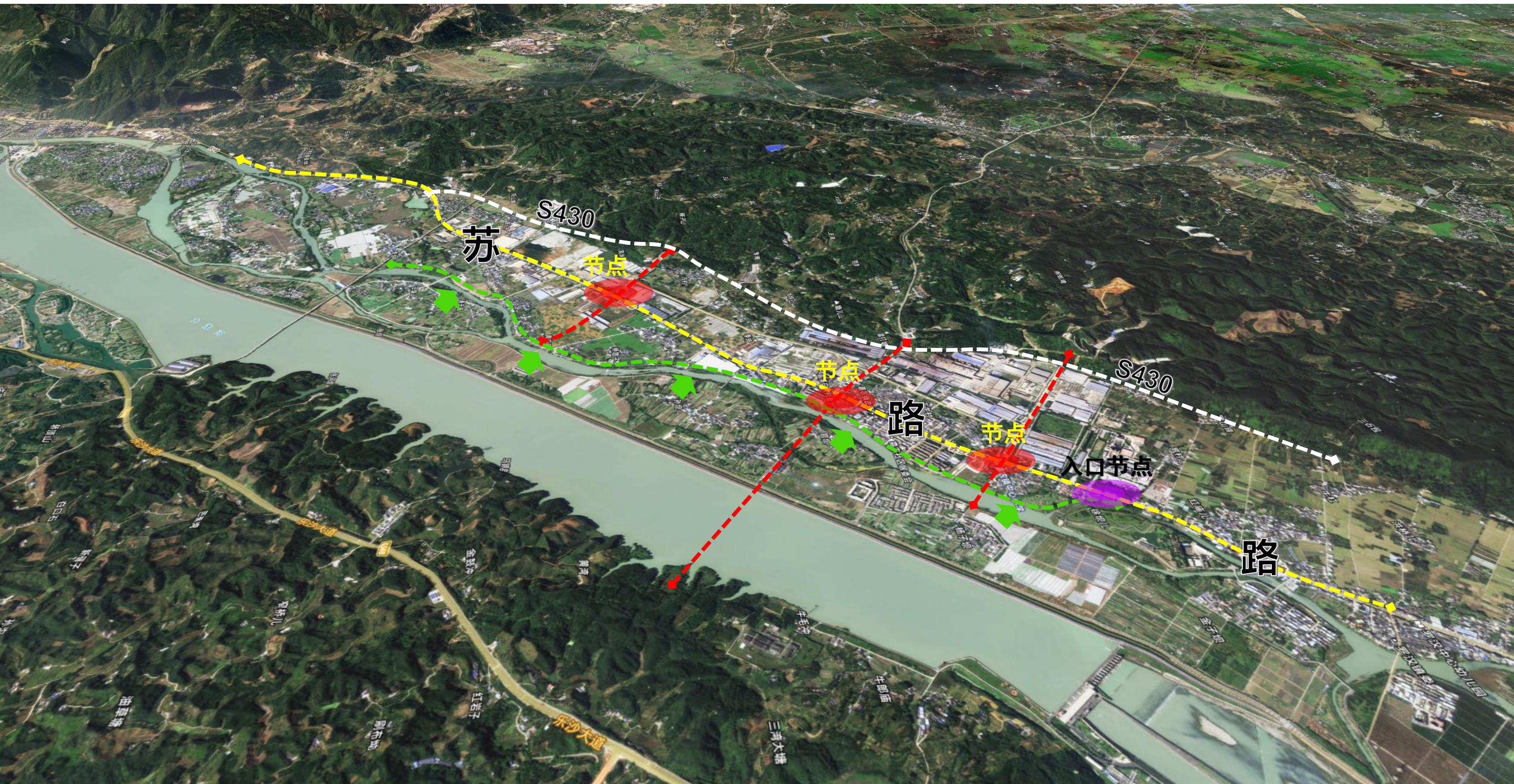






# 城市设计引导

结合自然地理环境条件，合理确定景观廊道、景观节点



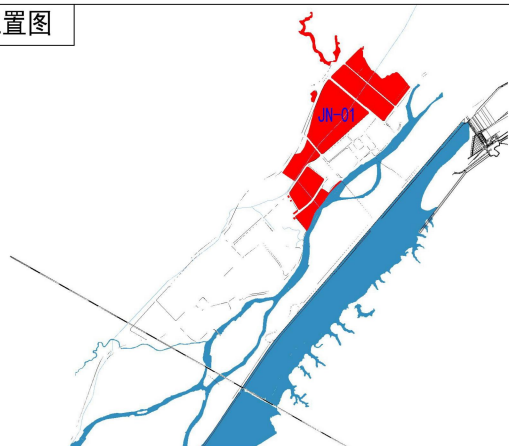


# 乐山市沙湾区嘉农片区（沙湾经开区嘉农板块）详细规划

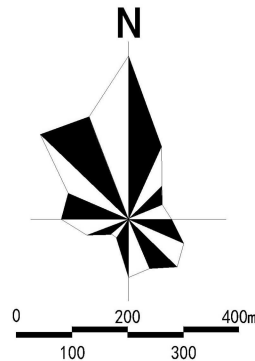
## 511111-JN-01街区管控图则

**单元层面图则主要明确各类设施配套标准、总量控制要求，锁定各类控制线。**

位置图



风玫瑰



街区管控要求表

要素	内容		管控方式				
街区编号	511111-JN-01		条文				
街区面积(公顷)	183.09		指标				
主导功能	工业生产		条文				
土地使用负面清单	“生态环境分区管控”及规划环评明确限制和禁止类的产业项目		条文				
规模控制	人口规模(人)	3200	指标				
	总建筑面积(万平方米)	≥116.51	指标				
	经营性用地建筑面积(万平方米)	≥111.54	指标				
	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率(%)	30.01	指标				
	公共停车位(个)	262	指标				
建设强度	容积率	≥0.64	指标				
	建筑密度(%)	≤27.37	指标				
	建筑高度(米)	≤40	指标				
	绿地率(%)	≤19.37	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	—	—	—	—		
	公共服务设施	—	—	—	—		
	商业服务业设施	—	—	—	—		
	交通设施	社会停车场	社会公共停车场	9171	≤2073	2处, 地块0403、0602建设	定位+指标
	市政设施		排水设施	工业污水处理厂	36367	≤36367	1处, 地块0104建设
		供电设施	变电站	10523	≤10523	1处, 地块0402建设	定位+指标
		环卫设施	垃圾转运站	—	—	1处, 地块0104配建	
		事故应急池	—	—	1处, 地块0104配建		
综合防灾设施	—	—	—	—	—		
其他控制要求	(1) 城市绿线控制面积19353平方米; 城市黄线控制3处, 面积53801平方米; 历史文化保护线面积74284平方米。 (2) 公园绿地和广场, 在用地面积不变或增加的前提下, 允许在街区范围内合理调整, 但应符合合理的服务半径和建设要求, 方便居民活动。防护绿地的用地边界允许在位置不变的前提下结合相关防护要求合理调整。 (3) 水体边界经主管部门论证同意后允许调整, 但不得降低水面率、影响生态价值和防洪排涝。 (4) 非线性基础设施位置和用地边界, 允许在街区范围内合理调整, 但应符合合理的服务半径和建设要求。 (5) 公共服务设施在面积不变或增加前提下, 允许在街区范围内合理调整, 但应符合合理服务半径和建设要求, 鼓励集中布局。 (6) 同一地块由同一业主分批取得的, 其建设控制指标可合并计算。 (7) 因地形测绘及坐标转换误差, 各地块具体界线以自然资源主管部门出具的宗地图为准。					条文	

图例

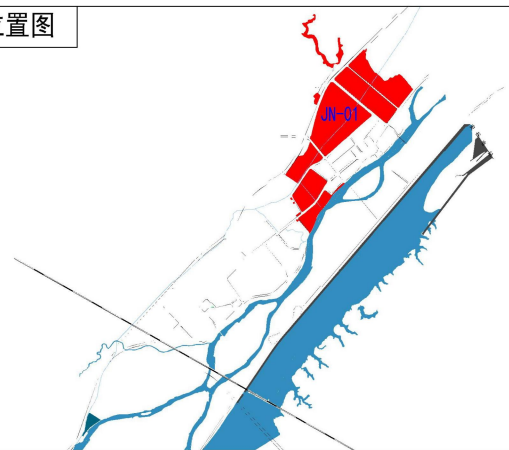


# 乐山市沙湾区嘉农片区（沙湾经开区嘉农板块）详细规划

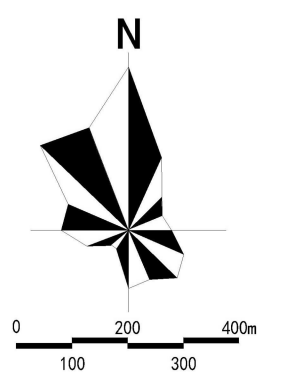
## 511111-JN-01地块控制图则

**实施层面图则主要明确各地块管控指标，明确刚性和弹性管控内容。**

位置图



风玫瑰



地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地兼容性	用地面积	容积率	①建筑密度 ②建筑系数 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	配套设施	停车泊位配比 (辆/100m²建筑面积)	其他控制要求	备注
01-0101	100102	二类工业用地	—	162499	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0102	100102	二类工业用地	—	69317	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0103	1401	公园绿地	—	19353	0.15	①≤10	15	65	—	—	条文3	
01-0104	1302	排水用地	—	36211	1.0	①≤40	24	25	应急池、垃圾转运站	—	—	工业污水处理厂
01-0201	100102	二类工业用地	—	289895	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0301	100102	二类工业用地	—	557565	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0401	100102	二类工业用地	—	133610	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0402	1303	供电用地	—	10255	1.0	①≤40	24	20	—	—	—	110kV嘉农变
01-0403	120803	社会停车场用地	—	6911	0.3	①≤15	10	10	公厕	—	—	
01-0501	100102	二类工业用地	—	186196	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0601	1402	防护绿地	—	1629	—	—	—	80	—	—	条文3	
01-0602	120803	社会停车场用地	—	2259	0.3	①≤15	10	10	—	—	—	
01-0701	100102	二类工业用地	—	109506	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	
01-0702	1401	公园绿地	—	6008	0.15	①≤10	15	65	—	—	条文3	
01-0801	1402	防护绿地	—	1045	—	—	—	80	—	—	条文3	
01-0901	100102	二类工业用地	—	80000	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	工业固废处置场
01-1001	100102	二类工业用地	—	12343	≥0.7	②≥30	—	≤20	—	条文1	条文2	

条文1：停车泊位配比执行最新版本的《乐山市城市规划管理技术规定》。  
 条文2：需同时满足国家、省最新版《工业项目建设用地控制指标》和《乐山市城市规划管理技术规定》等相关文件的要求；如涉及特殊工艺要求，确需对本地块控制指标进行调整的，经有关主管部门认定后方可进行调整。  
 条文3：公园绿地、广场用地允许配建一定的公共服务设施，防护绿地允许配建城市必要的市政、交通类基础设施；各类绿地与开敞空间的建设应符合《城市绿地规划标准》及地方相关政策文件要求。  
 条文4：已出让未建设完毕的土地规划条件与本规划不一致的，可按原规划条件继续进行规划许可及建设，已出让未建设（未取得规划许可）的土地在符合相关土地政策的前提下应依法按程序申请规划条件变更。  
 条文5：规划地块分界线可依据项目及周边地块产权范围、用地勘界情况进行修正。

图例

规划道路	地块界线	陆地水域	供电用地	独立停车场
建筑后退最低控制线	地块编码及用地性质	排水用地	防护绿地	变电站
道路中心线	机动车建议开口	公园绿地	污水厂	垃圾转运站
路缘石线	文物本体范围线	机动车禁开口线	给水厂	事故应急池
城市绿线	道路中线标高	道路宽度	控制点坐标	公厕