

《万源市中心城区控制性详细规划》 (报批稿)说明

一、规划范围和层次

规划范围北至鞠家坝，南抵陶家湾，西及庙沟，东达茶垭，含《万源市国土空间总体规划(2021-2035年)》所确定的中心城区开发边界内的所有用地。

规划分为单元详细规划和地块详细规划两个层次。

单元详细规划主要体现底线约束、总量控制、结构布局和民生保障等内容，本规划将中心城区整体作为一个详细规划单元。地块详细规划主要体现具体地块用途和开发强度等实施性安排。

二、规划目标

将万源中心城区打造为以居住、生态康养、文化旅游等为主的川渝陕生态文旅示范城市。

三、发展规模

1、人口规模

本规划确定规划区内人口规模为 12.80 万人。

2、用地规模

规划范围内城镇开发边界面积 676.08 公顷。其中建设用地 671.43 公顷，占规划范围的 99.31%。

四、规划结构

规划形成“一心、两轴、八组团”的空间结构。

“一心”：以老城为万源中心城区的中心；

“两轴”：以后河为纵向发展主轴，以高速连接线、裕丰路、万白路、万八文旅产业大道等道路组成的斜向发展轴，两条轴线既是城市主要的空间拓展轴线，也是综合服务及重要的景观轴线；

“八组团”：即老城组团、河西组团、庙沟组团、快活坪组团、茶垭组团、火车站组团、鞠家坝组团、东区组团。

五、用地布局

地块使用性质分类和分类代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定的二级类或三级用地分类标准》，汇总如下。

序号	用地类型			现状		规划		变化
				面积	比例	面积	比例	面积
1	居住用地	城镇住宅用地	一类城镇住宅用地	0	0.00%	0	0.00%	0
			二类城镇住宅用地	263.08	52.83%	359.69	53.20%	96.61
			三类城镇住宅用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		城镇社区服务设施用地		0	0.00%	0	0.00%	0
2	公共管理与公共服务用地	机关团体用地		7.19	1.44%	13.98	2.07%	6.79
		科研用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		文化用地	图书与展览用地	0.15	0.03%	3.29	0.49%	3.14
			文化活动用地	0	0.00%	0	0.00%	0
			高等教育用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		教育用地	中等职业教育用地	2.23	0.45%	3.79	0.56%	1.56
			中小学用地	14.72	2.96%	21.51	3.18%	6.79
			幼儿园用地	0.25	0.05%	0.69	0.10%	0.44

序号	用地类型			现状		规划		变化
				面积	比例	面积	比例	面积
			其他教育用地	0	0.00%	16.37	2.42%	16.37
		体育用地	体育场馆用地	3.71	0.75%	4.03	0.60%	0.32
			体育训练用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		医疗卫生用地	医院用地	2.36	0.47%	6.11	0.90%	3.75
			基层医疗卫生设施用地	0.16	0.03%	0.29	0.04%	0.13
			公共卫生用地	0.26	0.05%	0.83	0.12%	0.57
		社会福利用地	老年人社会福利用地	3.19	0.64%	6.11	0.90%	2.92
			儿童社会福利用地	0	0.00%			
			残疾人社会福利用地	0	0.00%			
			其他社会福利用地	0	0.00%			
3	商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	34.31	6.89%	27.04	4.00%	-7.27
			批发市场用地	0	0.00%			
			餐饮用地	0	0.00%			
			旅馆用地	0	0.00%	2.62	0.39%	2.62
			公用设施营业网点用地	1.12	0.23%	1.35	0.20%	0.23
		商务金融用地		0.13	0.03%	0.75	0.11%	0.62
		娱乐用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		其他商业服务业用地		0.22	0.04%	0.67	0.10%	0.45
4	工矿用地	工业用地	一类工业用地	3.33	0.67%	4.73	0.70%	1.4
			二类工业用地	0	0.00%	0	0.00%	0
			三类工业用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		采矿用地		5.53	1.11%	0	0.00%	-5.53
		盐田		0	0.00%	0	0.00%	0
5	仓储	物	一类物流仓	20.62	4.14%	6.88	1.02%	-13.74

序号	用地类型			现状		规划		变化
				面积	比例	面积	比例	面积
	用地	流 仓 储 用 地	储用地					
			二类物流仓 储用地	0	0.00%			
			三类物流仓 储用地	0	0.00%			
		储备库用地		0.02	0.00%	1.35	0.20%	1.33
6	交通 运输 用地	铁路用地		20.51	4.12%	21.08	3.12%	0.57
		公路用地		23.21	4.66%	0.48	0.07%	-22.73
		机场用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		港口码头用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		管道运输用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		城市轨道交通用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		城镇村道路用地		50.25	10.09%	88.5	13.09%	38.25
		交 通 场 站 用 地	对外交通场 站用地	13.02	2.62%	3.64	0.54%	-9.38
			公共交通场 站用地	0	0.00%	0	0.00%	0
			社会停车场 用地	0	0.00%	3.31	0.49%	3.31
		其他交通设施用地		0	0.00%	0	0.00%	0
7	公用 设施 用地	供水用地		0.21	0.04%	1.56	0.23%	1.35
		排水用地		1.46	0.29%	1.76	0.26%	0.3
		供电用地		2.48	0.50%	2.29	0.34%	-0.19
		供燃气用地		0	0.00%	1.75	0.26%	1.75
		供热用地		0	0.00%	0	0.00%	0
		通信用地		0.01	0.00%	0.01	0.00%	0
		邮政用地		0.27	0.06%	0.33	0.05%	0.06
		广播电视设施用地		0.26	0.05%	0.39	0.06%	0.13
		环卫用地		0.11	0.02%	0.13	0.02%	0.02
		消防用地		0.34	0.07%	0.42	0.06%	0.08
		水工设施用地		0.00	0.00%	0.16	0.02%	0.16
		其他公用设施用地		3.8	0.76%	0	0.00%	-3.8
8	绿地 与开 敞空 间用 地	公园绿地		1.41	0.28%	18.79	2.78%	17.38
		防护绿地		0.75	0.15%	17.07	2.52%	16.32
		广场用地		4.75	0.95%	8.02	1.19%	3.27

序号	用地类型		现状		规划		变化
			面积	比例	面积	比例	面积
9	特殊用地	军事设施用地	1.09	0.22%	1.24	0.18%	0.15
		使领馆用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		宗教用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		文物古迹用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		监教场所用地	2.74	0.55%	3.39	0.50%	0.65
		殡葬用地	0.01	0.00%	2.24	0.33%	2.23
		其他特殊用地	8.73	1.75%	0	0.00%	-8.73
10	留白用地		0	0.00%	12.79	1.89%	12.79
11	水域		4.65	0.00%	4.65	0.69%	0
总计			502.64	100.00%	676.08	100.00%	173.44

六、公共管理设施与公用设施规划

构建“1+2+8”的公共服务中心体系，即“1个城市级-2个街道级（15分钟生活圈）-18个社区级（5-10分钟生活圈）”，规划公共管理与公共服务用地面积为 77.00 公顷。

机关团体设施：规划机关团体用地 13.98 公顷。

文化设施规划：规划文化设施用地面积 3.29 公顷。

教育设施规划：规划教育科研用地 42.36 公顷。

体育设施规划：规划体育用地面积 4.03 公顷。

医疗卫生设施规划：规划医疗卫生用地面积 7.23 公顷。

社会福利设施规划：规划社会福利用地 6.11 公顷。

七、街区规划

1、鞠家坝街区

街区编码：511781CQ01。街区用地面积：47.74 公顷。

主导功能：以生活居住功能为主，并兼有部分如二手车交易等特色商业功能。规模控制：测算可容纳人口上限为 0.74 万人。总建筑面积 57.85 万平方米。经营性用地建筑面积 45.89 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 96.96%。公

共停车泊位 373 个。街区平均容积率为 1.61。

2、火车站街区

街区编码：511781CQ02。街区用地面积：72.82 公顷。
主导功能：以对外交通集散功能为主，同时与老城组团共同承担河东主要的生活居住功能。规模控制：测算可容纳人口上限为 1.8 万人。总建筑面积 120.12 万平方米。经营性用地建筑面积 105.58 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 100%。公共停车泊位 49 个。街区平均容积率为 2.70。

3、河西街区

街区编码：511781CQ03。街区用地面积：55.42 公顷。
主导功能：以商贸服务、行政办公、文化活动、生活居住为主的综合发展区。规模控制：测算可容纳人口上限为 1.9 万人。总建筑面积 120.58 万平方米。经营性用地建筑面积 105.47 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 100.00%。公共停车泊位 24 个。街区平均容积率为 3.07。

4、庙沟街区

街区编码：511781CQ04。街区用地面积：63.25 公顷。
主导功能：城市西部对外窗口，依托巴万高速连接线，形成以生活居住为主导功能的城市发展区。规模控制：测算可容纳人口上限为 1.9 万人。总建筑面积 114.89 万平方米。经营性用地建筑面积 108.07 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 96.91%。街区平均容积率为 2.42。

5、老城街区

街区编码：511781CQ05。街区用地面积：230.46 公顷。

主导功能：公共管理服务、金融商贸服务、文化娱乐综合区，并承担城市主要居住功能。规模控制：测算可容纳人口上限为 8.2 万人。总建筑面积 620.61 万平方米。经营性用地建筑面积 474.91 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 99.96%。公共停车泊位 209 个。街区平均容积率为 3.00。

6、东区街区

街区编码：511781CQ06。街区用地面积：56.98 公顷。主导功能：以疏解老城组团的居住和产业功能为主的特色城市发展区。规模控制：测算可容纳人口上限为 1.8 万人。总建筑面积 120.93 万平方米。经营性用地建筑面积 113.42 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 99.32%。公共停车泊位 35 个。街区平均容积率为 2.79。

7、快活坪街区

街区编码：511781CQ07。街区用地面积：83.62 公顷。主导功能：以生态康养居住、文化活动、教育培训为主，并兼有环境优良的城市住区。规模控制：测算可容纳人口上限为 1.3 万人。总建筑面积 111.75 万平方米。经营性用地建筑面积 76.62 万平方米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率为 89.00%。公共停车泊位 168 个。街区平均容积率为 1.59。

8、茶垭街区

街区编码：511781CQ08。街区用地面积：66.07 公顷。主导功能：以商贸物流等产业功能为主，并兼有部分生活居住功能。规模控制：测算可容纳人口上限为 0.4 万人。总建筑面积 52.08 万平方米。经营性用地建筑面积 43.13 万平方

米。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率 67.77%。公共停车泊位 245 个。街区平均容积率为 1.30。

八、道路交通规划

中心城区形成“两横两纵”的城市主干路系统，道路等级分为主干路（道路红线宽度 14-36 米）、次干路（道路红线宽度 11-20 米）、支路（道路红线宽度 7-12 米）三级。

交通枢纽：规划保留现状鞠家坝组团公交首末站，用地面积 2.61 公顷。结合公交首末站改扩建，增加汽车总站客运功能。

社会停车场：规划社会停车场 14 处，总用地面积 3.31 公顷，其中鞠家坝街区 4 处，火车站街区 2 处，河西街区 1 处，老城街区 2 处，东区街区 1 处，快活坪街区 1 处，茶垭街区 3 处。

加油（加气）站：规划保留现状加油（加气）站 7 处。

本规划范围建设项目配套停车位配建参照《达州市国土空间规划管理技术规定（2021）》执行。

九、公共基础设施

1、给水工程

规划搬迁现状万源水厂至鞠家坝北部城镇开发边界外，供水规模 2.0 万立方米/日；扩建驮山水厂，供水规模 6.0 万立方米/日；保留现状石子湾水厂。近期维持现有水源地，即寨子河水库水源地、后河偏岩子水源地，关停观音峡水源地。远期利用河湖库连通工程在张家河水库取水，作为城市补充水源。

根据整个城区干道网络格局进行供水管网的布置，供水管网相互连通成环，互为补给。城市消防用水与城市用水为同一管网系统，在所有主次给水干管上布置室外消火栓。

2、污水工程

排水体制采用雨、污水分流制。保留并扩建现状城南万源污水处理厂，设计规模为 4.0 万立方米/日。保留茶垭污水处理厂，设计规模为 1.0 万立方米/日。污水处理设施出水水质需满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级 A 标准。

3、雨水工程

在城区主要道路下形成围坊式雨水管网系统，雨水本着高水高排、低水低排的排放原则，依据地势情况利用重力就近排入水体。

4、电力工程

规划扩容现状 220 千伏盖家坪变电站，变电容量 360 兆伏安；保留现状 110 千伏太和变电站、35 千伏城区变电站；远期迁建 110 千伏城东变电站至城区外。

5、通信工程

规划城区通信需求仍由中国电信股份有限公司万源分公司电信中心机楼满足，固话容量 24.0 万线。保留现状各邮政局所，规划新建邮政局所 1 座。在规划区内按照 2km 服务半径或人口规模每 2 万人设置 1 个邮政所。

6、燃气工程

中心城区管道供气由城镇开发边界外东南侧太平镇万

源门站满足，保留现状鞠家坝 LNG 储配站，供气规模 12.0 万标准立方米/日。中心城区燃气气源以地方气田为主，由建成的普光—万源、城口—万源天然气长输管线供气至外围分输站。

7、环卫设施

规划保留现状城区南部垃圾转运站，并在中心城区外南部包家河区域新建一处垃圾转运站。

十、绿地与开敞空间

规划区绿地系统包括公园绿地、防护绿地和广场等绿地和开敞空间，规划用地面积 43.89 公顷

公园绿地：规划公园绿地 18.79 公顷，人均公园绿地面积 1.47 平方米；包括 7 处城市公园、7 处社区公园、24 处口袋公园及 45 处街旁绿地。

防护绿地：规划防护绿地 17.07 公顷，占建设用地 2.54 %。

广场用地：规划广场用地 8.02 公顷，占建设用地 1.20 %。结合交通枢纽、商业中心布置广场用地，主要包括向前广场、市政府前广场、金缔花园广场、万源中学前广场等。