



沙湾

乐山市沙湾区蜜蜂农旅融合片区村规划

(2024-2035年)

乐山市城乡规划设计院有限公司

2025年8月

现状分析

现状分析

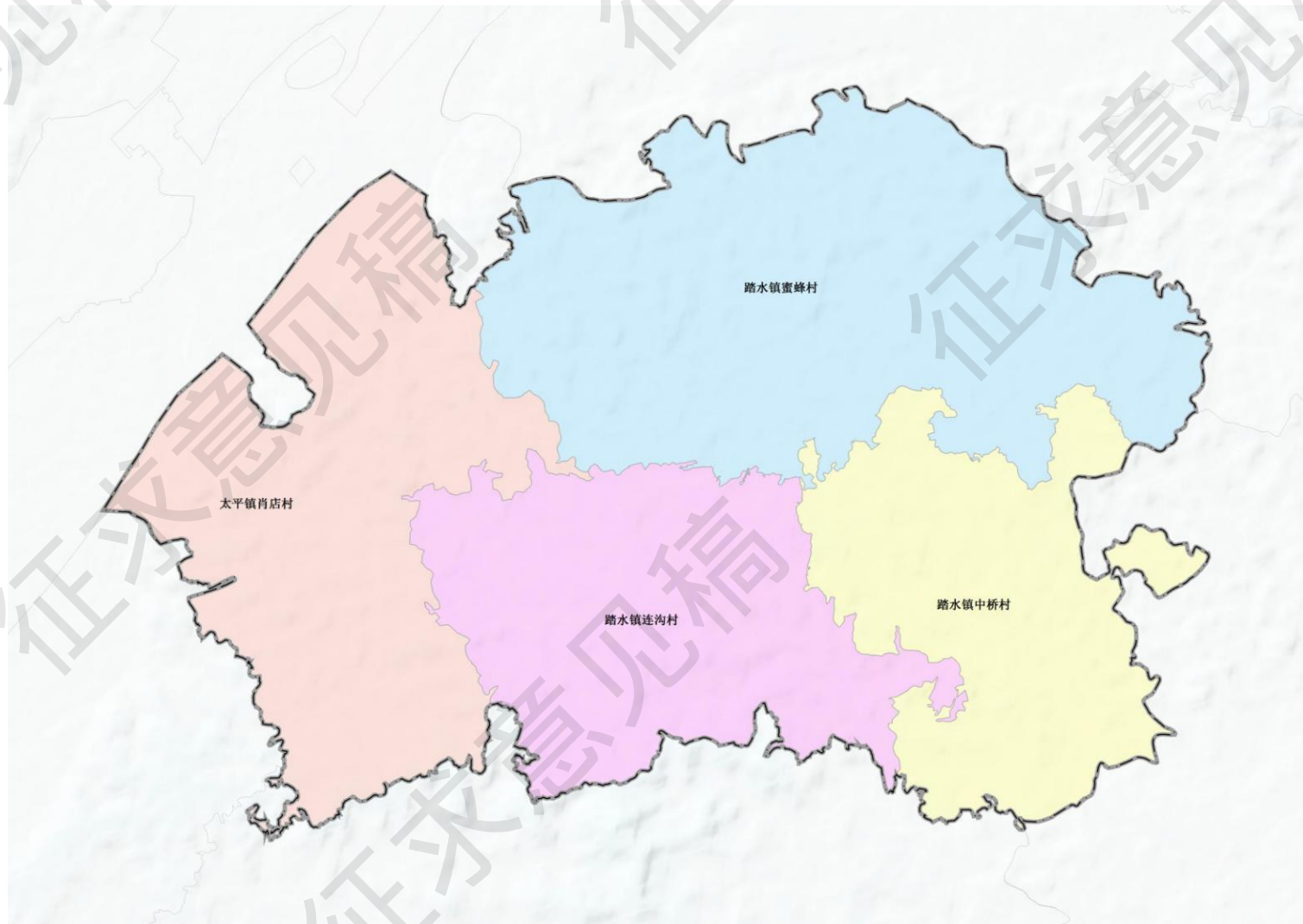
■ 规划范围和期限

➤ 规划范围为：

包含太平镇肖店村、踏水镇蜜蜂村、中桥村和连沟村共4个村，片区幅员面积29.21平方公里。

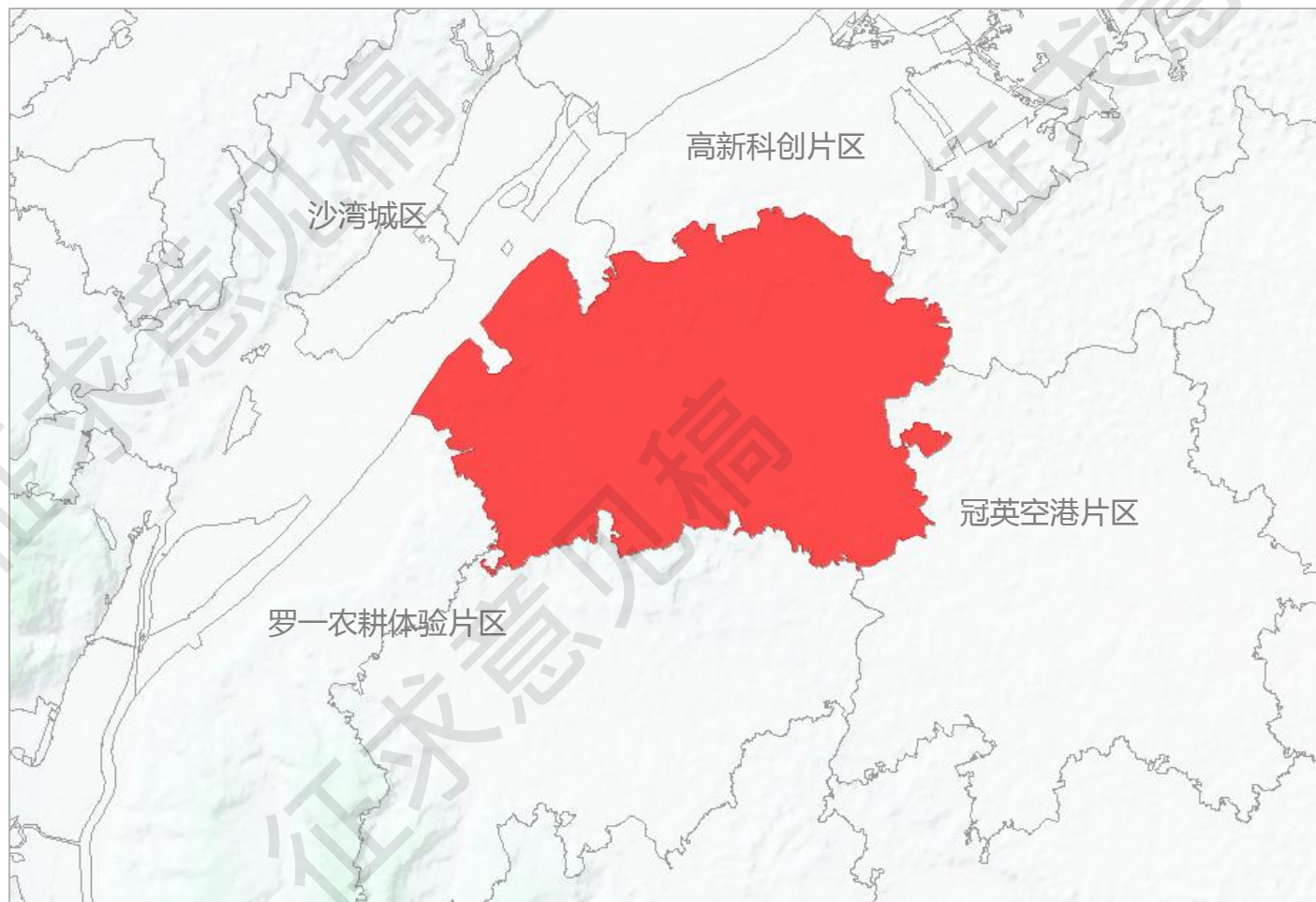
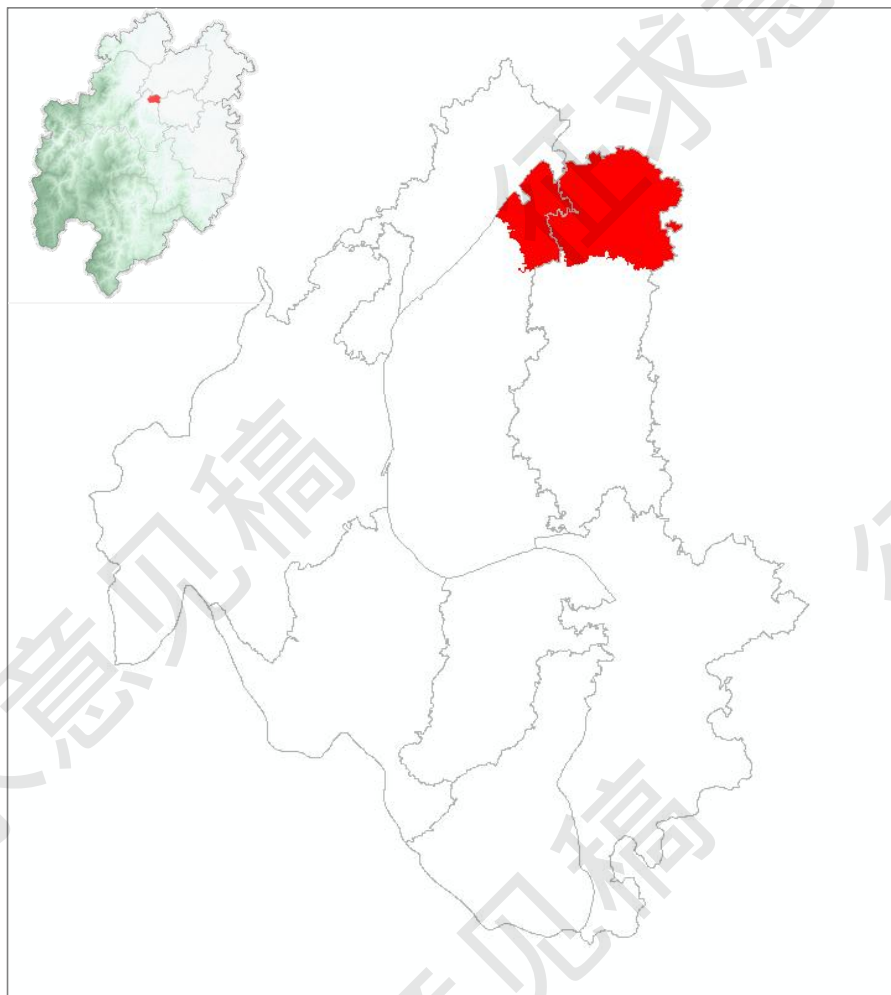
➤ 规划期限为：

规划期限为 2024—2035 年，近期到 2030 年，远期到 2035 年。



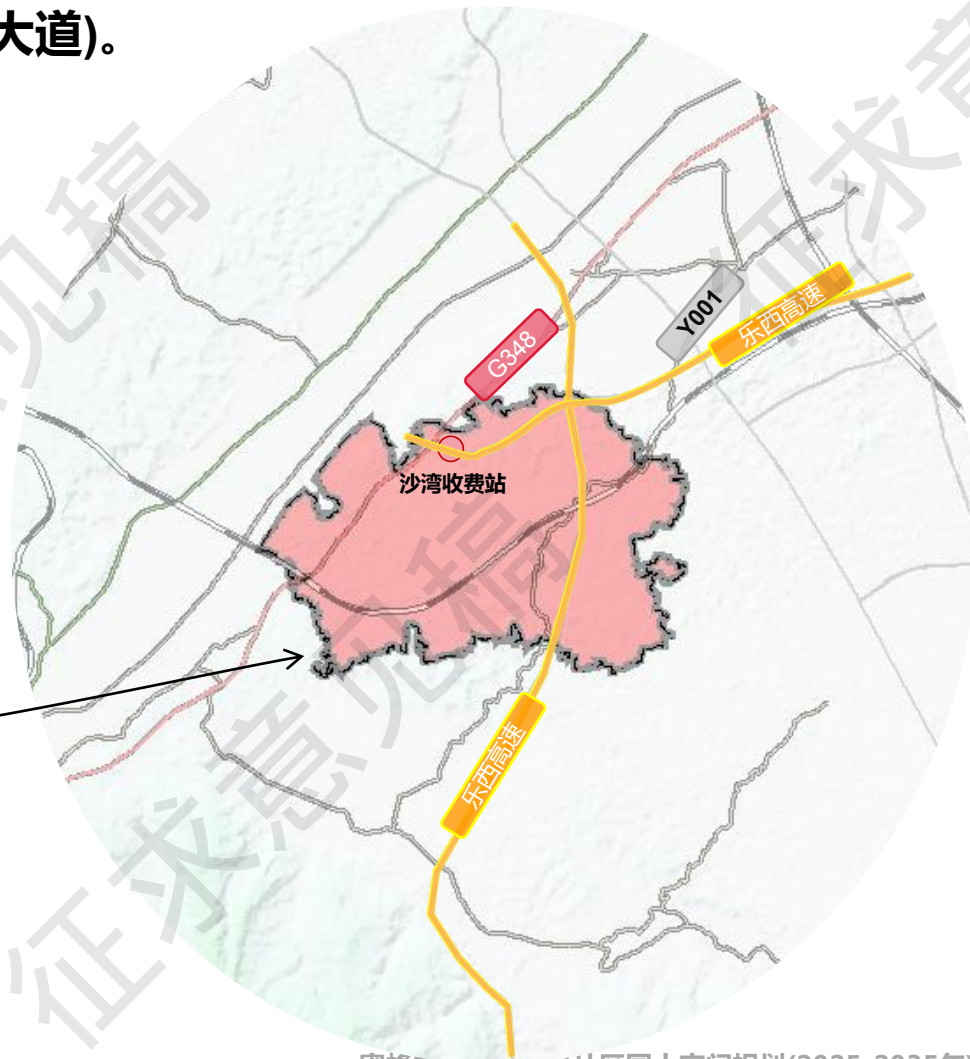
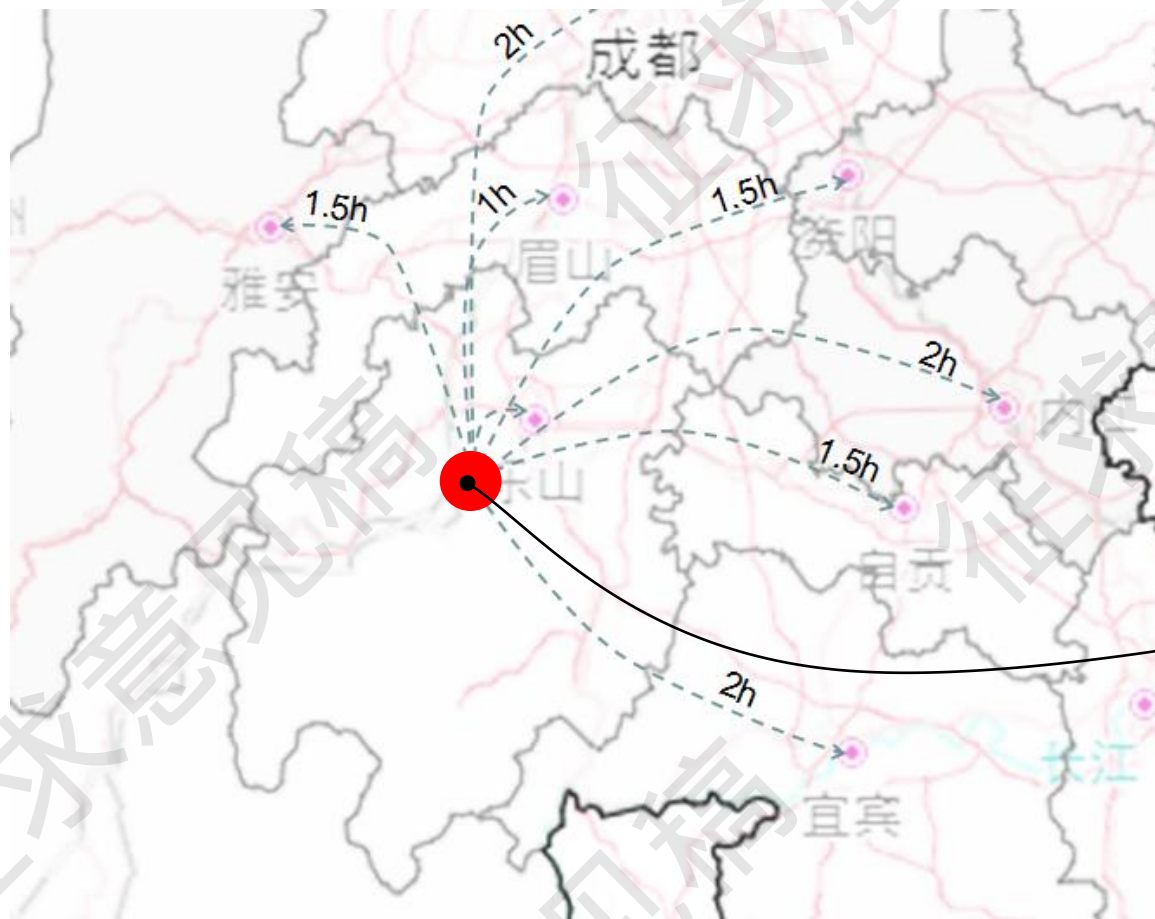
现状分析

- **地理区位**：片区位于沙湾区东北部，东邻五通桥冠英空港片区，西靠沙湾城区，南依罗一农耕体验片区，北接高新科创片区。



现状分析

- **区位优势：片区交通优势明显。** 片区至乐山市主城区30分钟车程，至沙湾城区只要6分钟。沙湾收费站位于片区内，对外交通主要依托**乐西高速、G348(乐沙大道)**。





现状分析

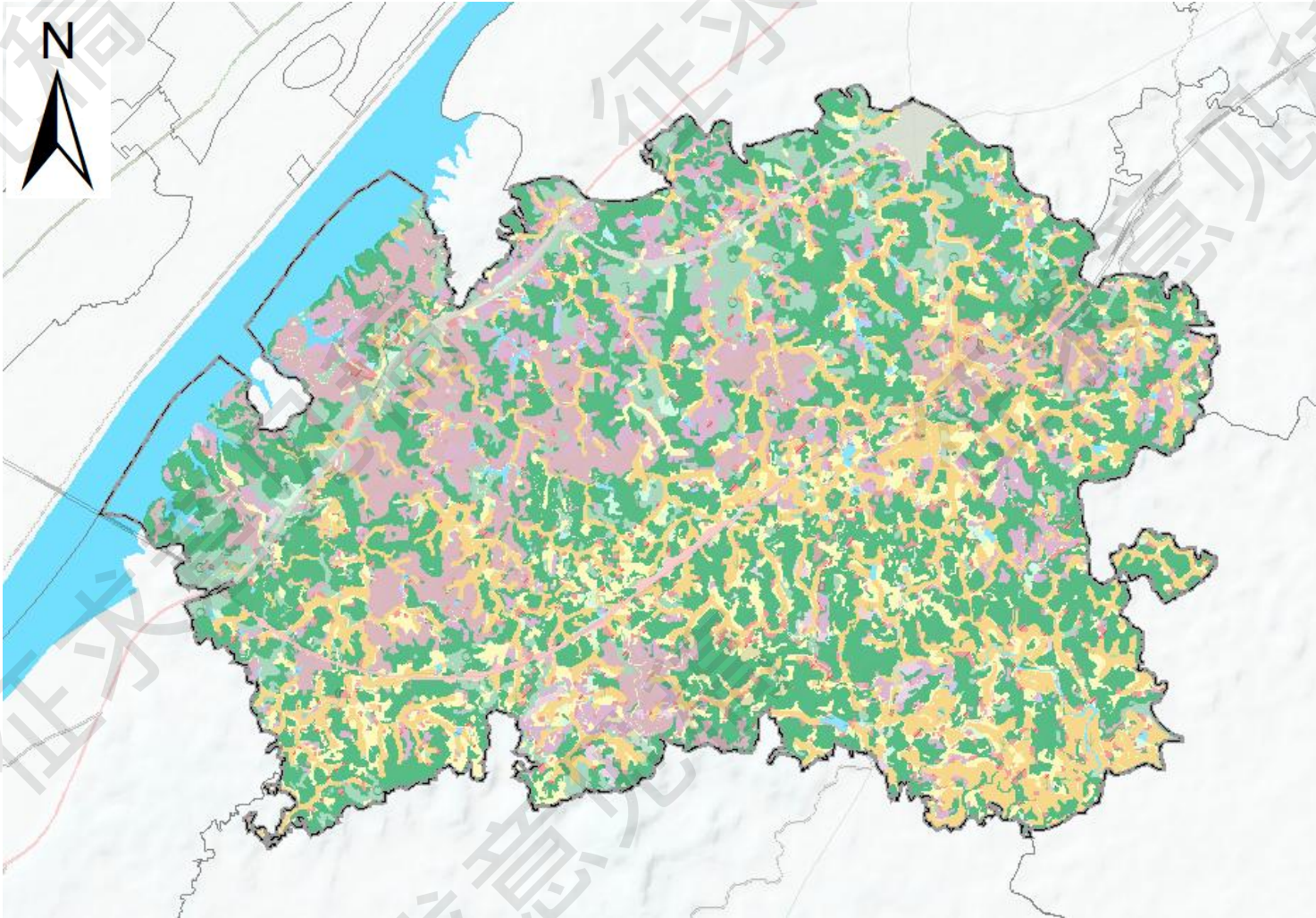


- **地形地貌：**片区主要以低山丘陵地下为主，东高西低，地势坡度较缓。

现状分析

■ 底图底数：六分林园两分田，两分河流和村庄。片区总面积约29.21平方公里，主要地类为林地（44.14%），其次为耕地（20.80%），园地（17.48%）。

土地利用现状统计表			
		单位：公顷、%	
一级类	二级类	面积	占比
耕地	水田	404.75	13.86%
	旱地	202.83	6.94%
园地	果园	224.71	7.69%
	茶园	267.74	9.17%
	其他园地	18.13	0.62%
	乔木林地	1017.63	34.84%
林地	竹林地	14.59	0.50%
	灌木林地	20.85	0.71%
	其他林地	236.21	8.09%
草地	其他草地	5.85	0.20%
湿地	内陆滩涂	0.33	0.01%
农业设施建设用地	农村道路	48.19	1.65%
	设施农用地	7.04	0.24%
居住用地	城镇住宅用地	0.00	0.00%
	农村宅基地	107.83	3.69%
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.27	0.04%
	教育用地	0.31	0.01%
	医疗卫生用地	0.02	0.00%
商业服务业用地	商业用地	0.42	0.01%
工矿用地	工业用地	0.65	0.02%
仓储用地	采矿用地	1.11	0.04%
	物流仓储用地	0.62	0.02%
交通运输用地	铁路用地	25.15	0.86%
	公路用地	49.54	1.70%
	城镇村道路用地	0.16	0.01%
	交通场站用地	0.03	0.00%
	水工设施用地	0.00	0.00%
公用设施用地	其他公用设施用地	0.10	0.00%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.00	0.00%
特殊用地	其他特殊用地	0.02	0.00%
陆地水域	河流水面	3.46	0.12%
	水库水面	91.48	3.13%
	坑塘水面	24.42	0.84%
	沟渠	10.10	0.35%
	裸土地	0.00	0.00%
其他土地	裸岩石砾地	0.06	0.00%
	田坎	134.98	4.62%
合计		2920.57	100.00%



图例

现状用地
用地分类

- 0202 茶园

0204 其他园地

0301 乔木林地

0302 竹林地

0303 灌木林地

0304 其他林地

0403 其他草地

0506 内陆滩涂

0601 农村道路

0602 设施农用地

0603 畜禽养殖设施建设用地

0604 水产养殖设施建设用地

0701 城镇住宅用地

0703 农村宅基地

0801 机关团体用地

0803 文化用地

0804 教育用地

0806 医疗卫生用地

0807 社会福利用地

0901 商业用地

1001 工业用地

1002 采矿用地

1101 物流仓储用地

1201 铁路用地

1202 公路用地

1207 城镇村道路用地

1208 交通场站用地

1311 水工设施用地

1313 其他公用设施用地

1401 公园绿地

1403 广场用地

1507 其他特殊用地

1701 河流水面

1703 水库水面

1704 坑塘水面

1705 沟渠

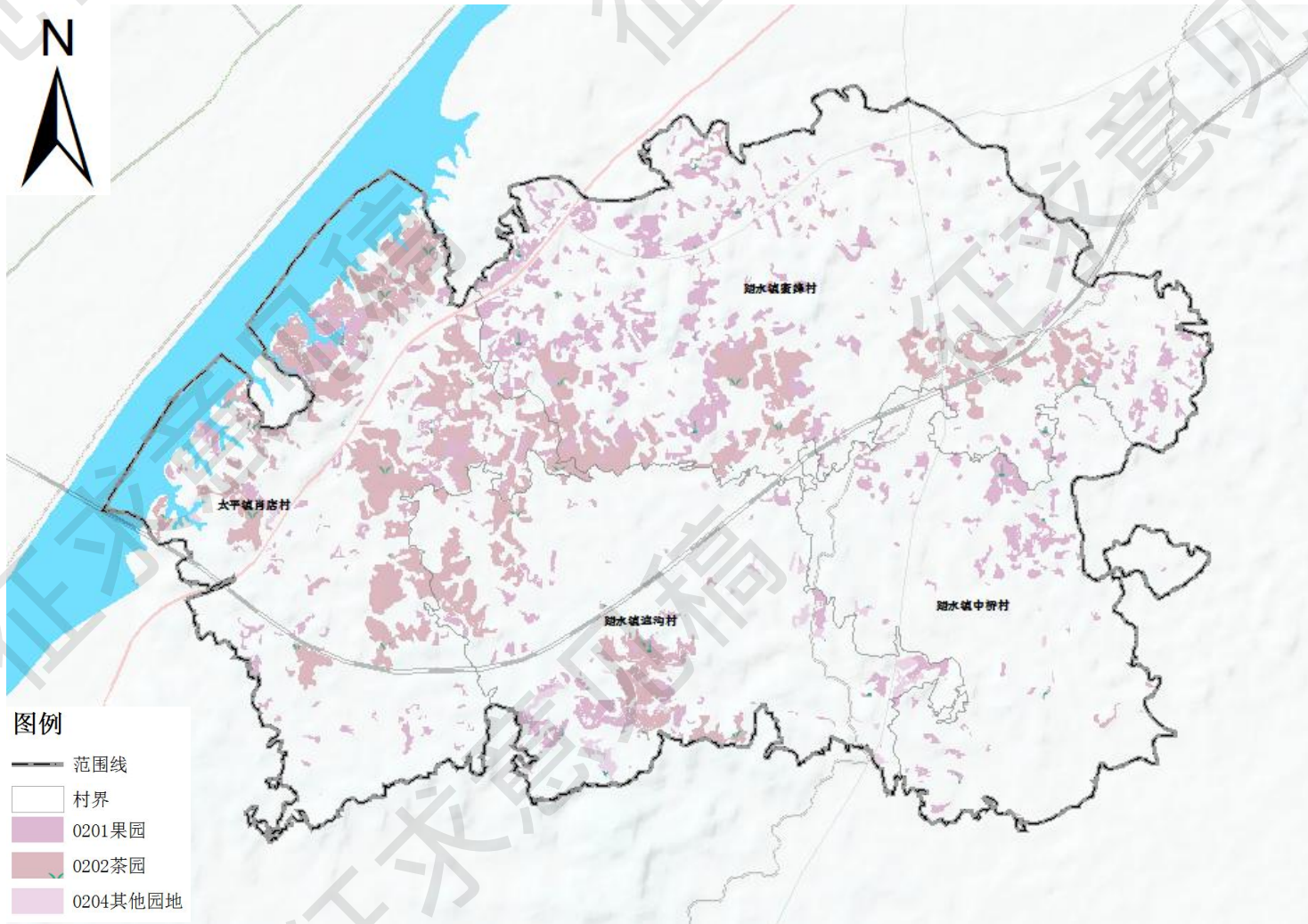
2306 裸土地

2307 裸岩石砾地

规划范围线

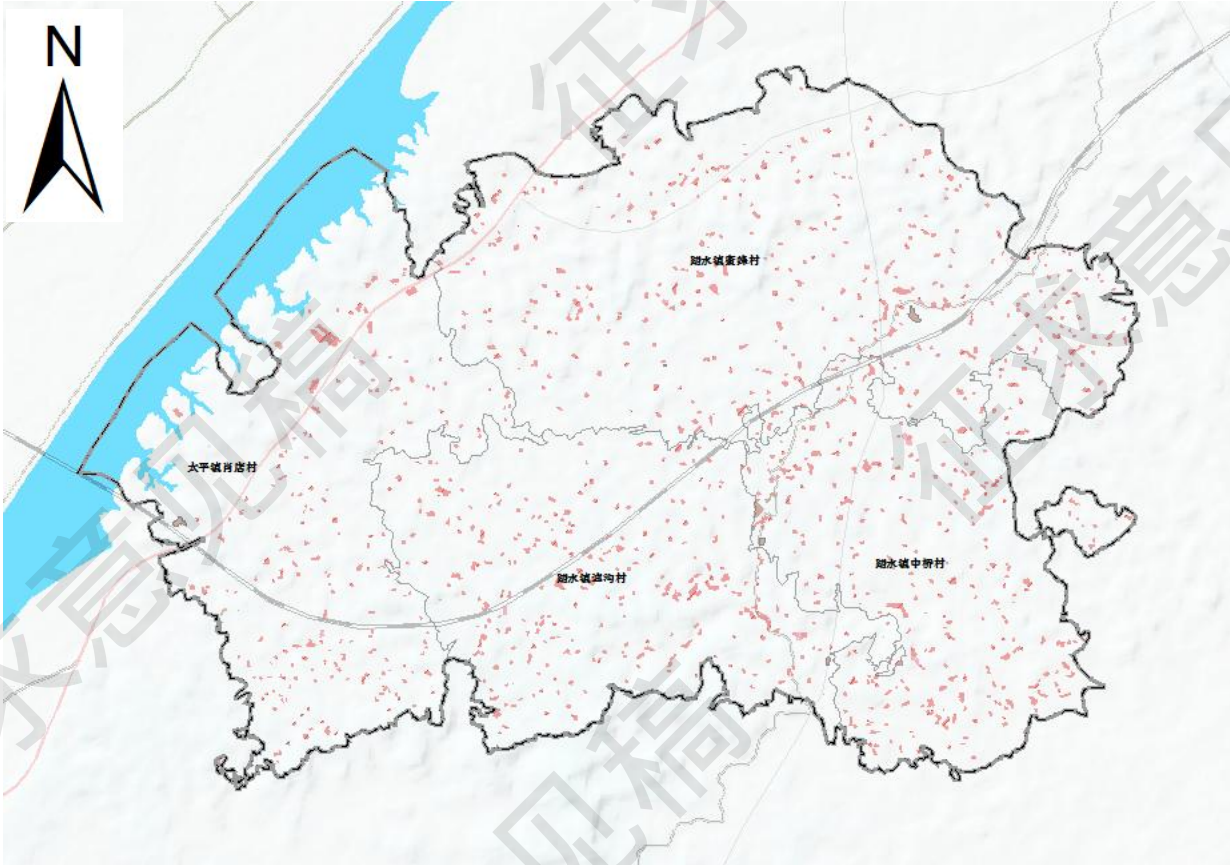
现状分析

- 底图底数——园地：以**茶园**、**果园**为主。主要分布于肖店村、蜜蜂村以及连沟村。



现状分析

■ **底图底数——建设用地：人均宅基地面积较大，产业用地较少。**农村宅基地较为分散，除肖店村外人均宅基地面积均超200m²/人。产业用地仅占全域面积的0.09%，且以工矿用地为主。远高于四川省人民政府发布的《关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》中提出的人均宅基地面积不超过70平方米。

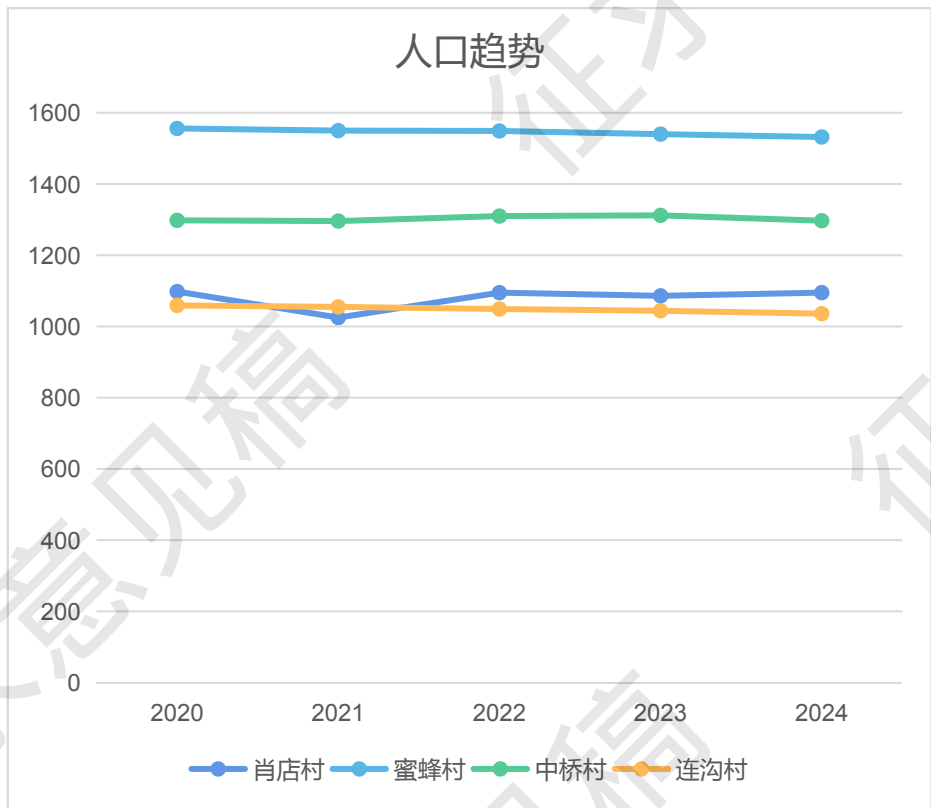


村名	现状人口 (人)	建设用地 (公顷)	人均建设用地 (m²/人)	农村宅基地 (公顷)	人均宅基地 (m²/人)
肖店村	1095	35.11	320.64	17.76	162.19
蜜蜂村	1532	78.53	512.60	36.3	236.95
中桥村	1297	33.36	257.21	27.89	215.03
连沟村	1036	40.34	389.38	25.86	249.61

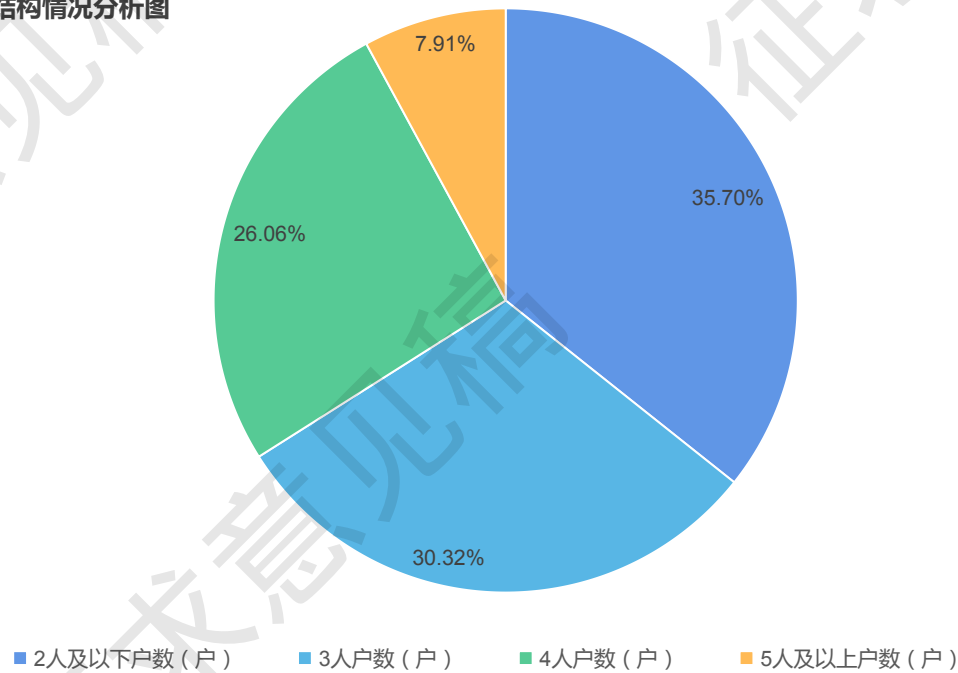
居住用地	城镇住宅用地	0.00	0.00%
	农村宅基地	107.83	3.69%
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.27	0.04%
	教育用地	0.31	0.01%
	医疗卫生用地	0.02	0.00%
商业服务业用地	商业用地	0.42	0.01%
工矿用地	工业用地	0.65	0.02%
	采矿用地	1.11	0.04%
仓储用地	物流仓储用地	0.62	0.02%
交通运输用地	铁路用地	25.15	0.86%
	公路用地	49.54	1.70%
	城镇村道路用地	0.16	0.01%
	交通场站用地	0.03	0.00%

现状分析

■ **片区人口：常住人口基本稳定，以2人户和3人户为主。** 片区4个村总户数1752户，总户籍人口4960人，村户以2人户和3人户为主。2020年到2024年之间，人口变化基本稳定。



村户结构情况分析图



现状分析

产业发展：设施化、规模化、基地化发展态势明显。 片区作物以**水稻、茶叶、柑橘**等种植为主，文旅融合产业处于起步阶段，已形成经济合作社、蜂语里研学基地等业态。

中省产业示范基地



民宿



螺祖蚕文化陈列室



蜜蜂合作社



肖店规模化茶叶



中桥水稻



规模化柑橘种植



蜂语里

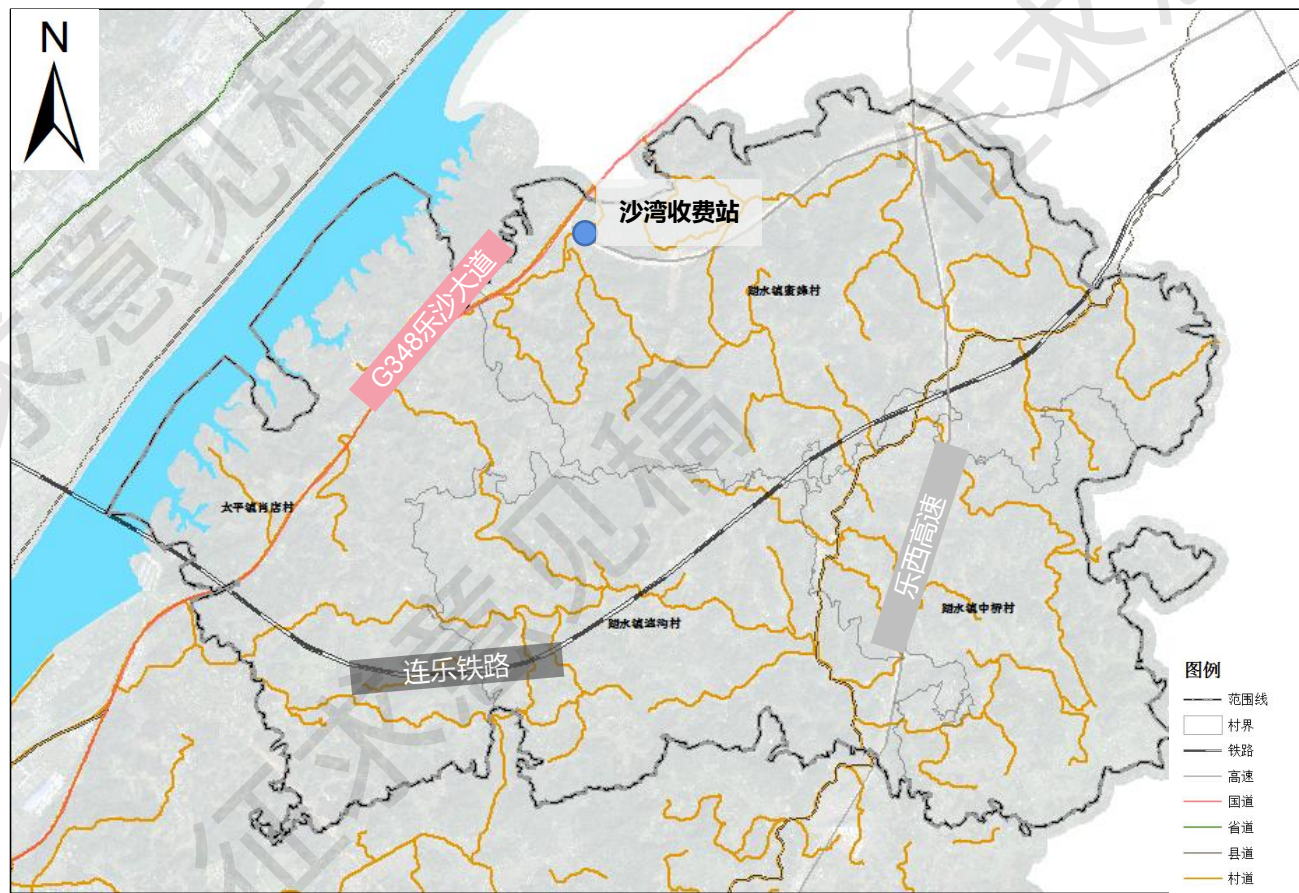


养牛场



现状分析

- **道路交通：对外交通便捷，内部道路网络系统较为完善，已实现村村通，部分道路待扩宽。** 片区主要对外道路为乐西高速、G348乐沙大道，内部路网以村道为主，道路宽度多为3-5m。



现状分析

■ 公共服务设施：片区内公服设施基本满足需求。卫生室、体育设施、文化设施均结合村委会设置，但部分设施因年久失修，使用率不高。



村名	小学	幼儿园	卫生室	日间照料中心	体育设施	文化设施	旅游设施	停车场
肖店村	——	——	结合村委会设置	——	结合村委会设置	结合村委会设置	——	3组 (26m²)
蜜蜂村	——	——	结合村委会设置	——	——	结合村委会设置	——	——
中桥村	——	——	结合村委会设置	结合村委会设置	——	结合村委会设置	——	3处
连沟村	——	——	结合村委会设置	——	结合村委会设置	结合村委会设置	——	6组 (7990m²)

现状分析

■ **市政设施：供水、燃气、排水、电网等设施基本全覆盖。** 仅5%左右居民燃气未覆盖。

供水采用地下水，雨水排放主要依靠自然地形径流，污水处理主要依托个人污水处理池。片区内垃圾主要依托垃圾箱进行收集后集中处理。

村名	给水	燃气	排水	电力	电信	邮政	环卫	公共厕所
肖店村	80%	98% 嘉城天然气	污水处理设施 (120m²) 小微动力	100%	98%	1个	42个垃圾箱转运至太平垃圾集中清理站	1个
蜜蜂村	无	95% 嘉城天然气	污水处理厂及化粪池	100%	100%	1个	88个垃圾箱转运至沙湾	3个
中桥村	无	90% 嘉城天然气	污水处理厂及化粪池	100%	90%	无	44个垃圾箱	2个
连沟村	无	80% 嘉城天然气	污水处理厂及化粪池	100%	95%	1个	25个垃圾箱	有



目标定位

形式研判

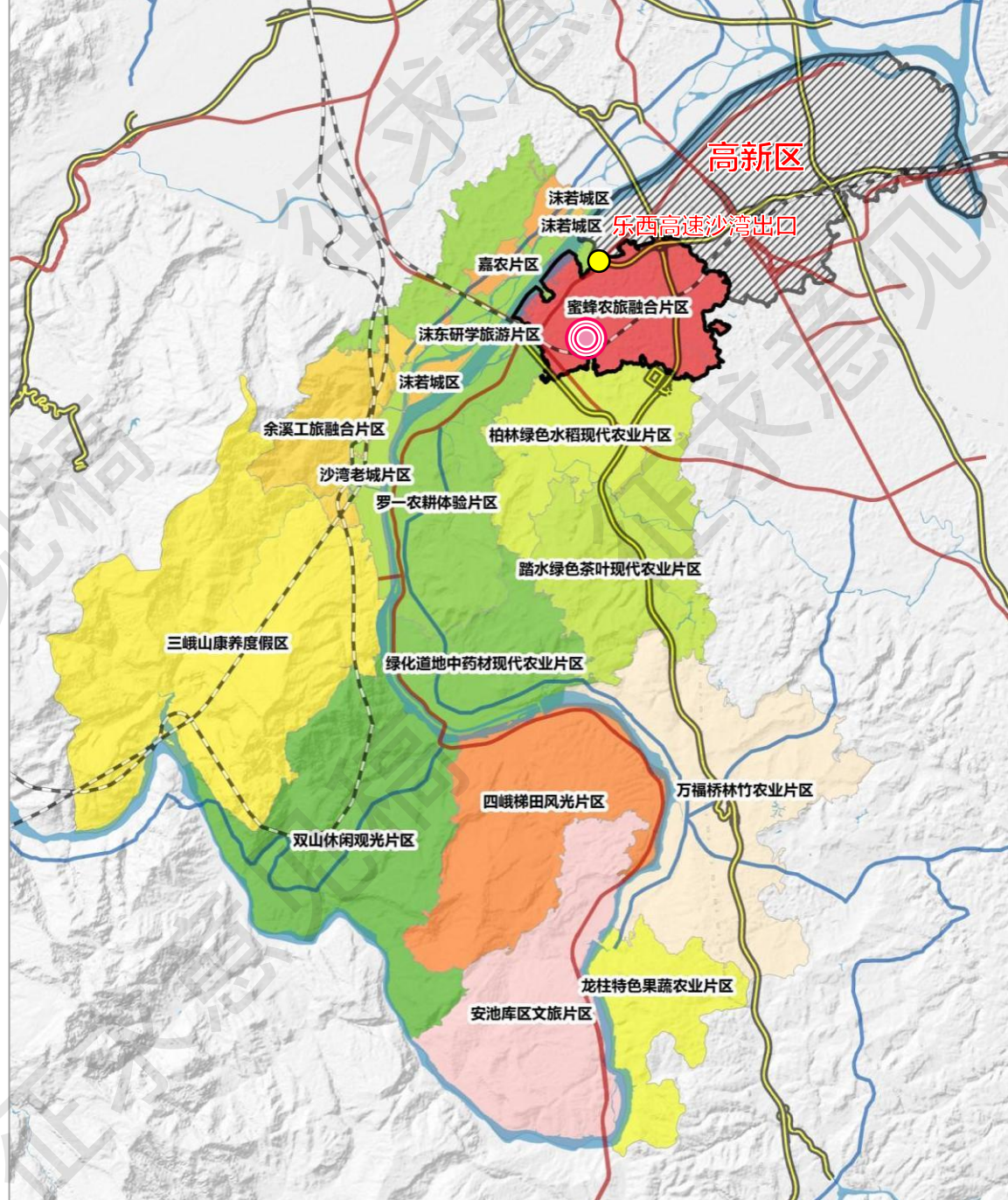
■ 落实上位传导要求，发展区位优势 and 农业资源优势，片区以农业产业为主导，与高新区协同发展。

➤ 发展优势：

- 01. 地处乐西高速沙湾出入口
- 02. 距离高新区15分钟
- 03. 地处大渡河风景带
- 04. 市级先进农场、沙湾农业桥头堡
- 05. 农业底蕴深厚，柑橘品牌有一定知名度

利用区位优势，推动优势资源向产业转化

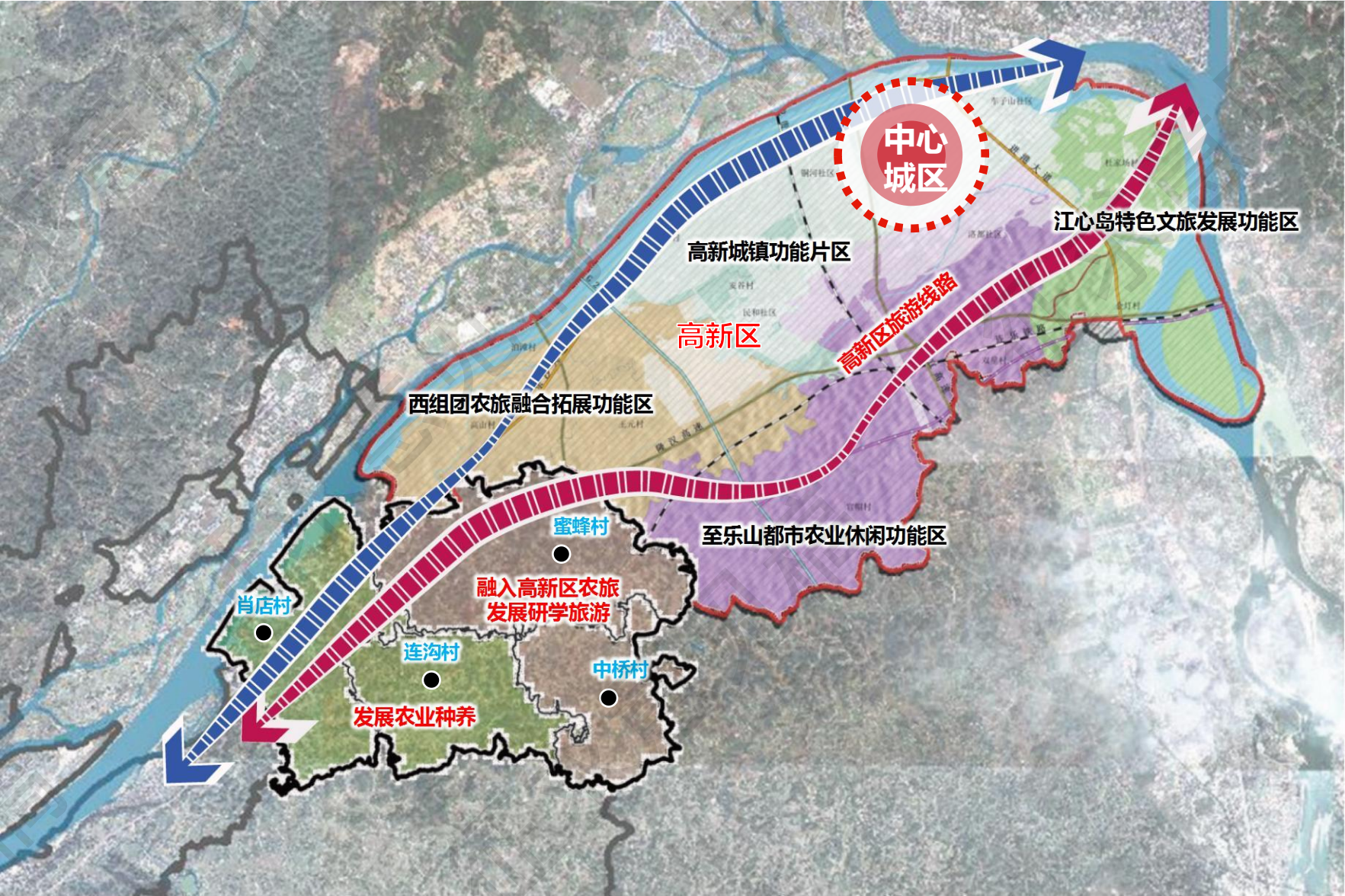
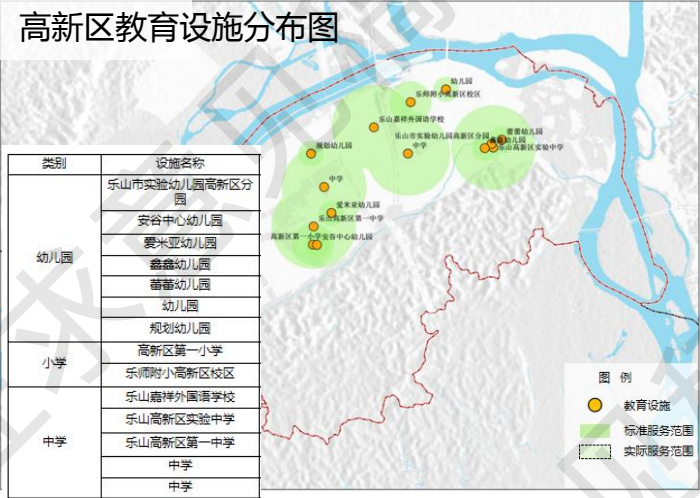
拓展多元化农业业态，提高农业附加值，完善农业配套产业链



形式研判

- 片区紧邻高新区，与高新区相接的蜜蜂、中桥村应融入高新区农旅线路，依托高新区7所中小学资源，发展研学旅游，协同壮大农旅产业链。
- 肖店、连沟村应依托现状农业底蕴，积极发展农业种养。

高新区教育设施分布图



目标定位

衔接《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划相关要求，立足该片区农业底蕴深厚、区位优势突出，将资源优势转化为发展优势，综合研判分析，确定蜜蜂片区发展定位为：

[以柑橘产业和种养循环为特色的农旅融合示范区]

耕读橘香田园、智趣研学胜地

底线约束

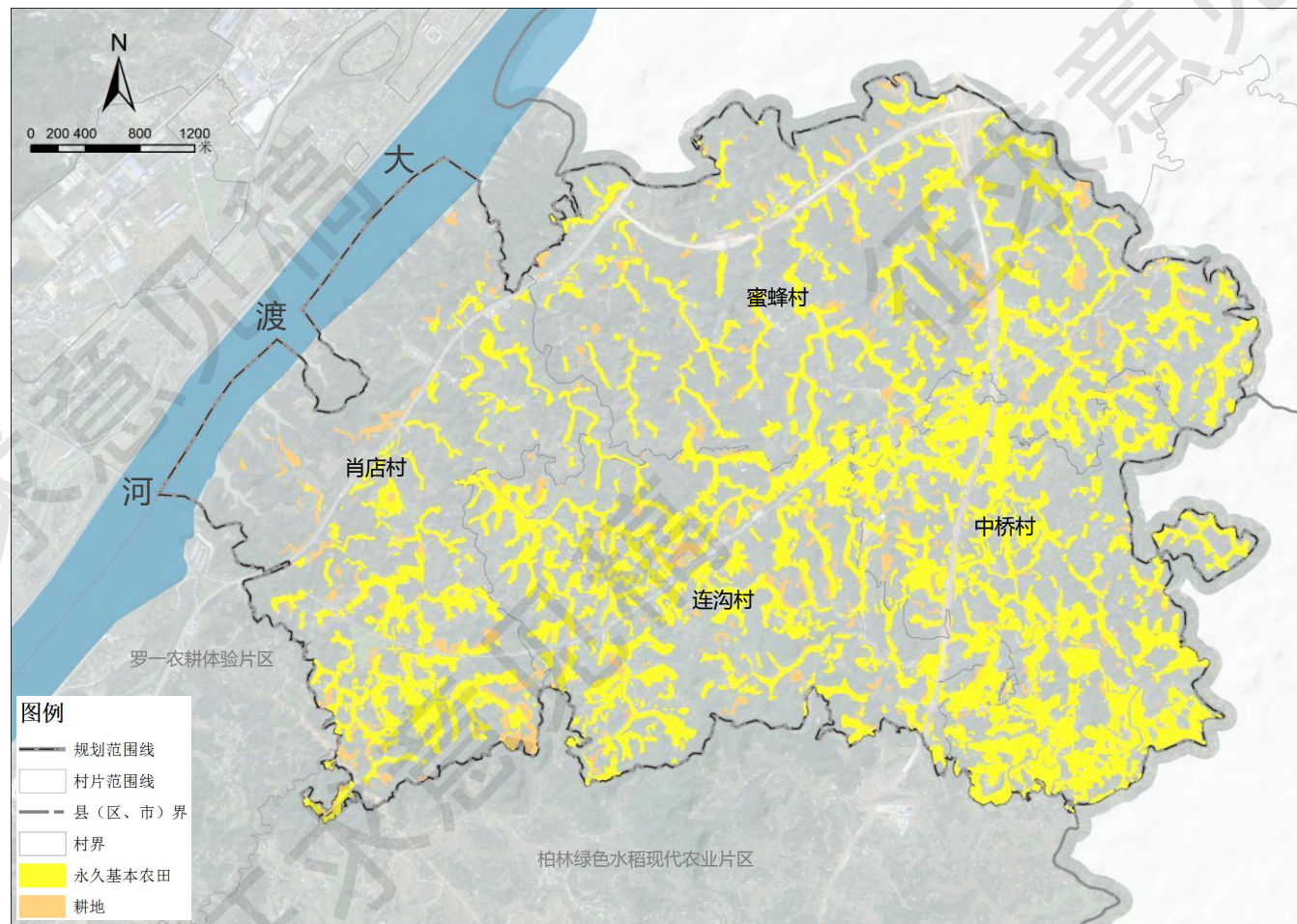


底线约束

■ 耕地和永久基本农田

落实乡镇级国土空间总体规划确定的耕地保护和永久基本农田目标任务，**耕地保有量目标594.35公顷，永久基本农田面积552.16公顷，并落实到具体图斑。**

严格执行永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地；已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途；能源、交通、水利、军事设施等重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，经依法批准，应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。

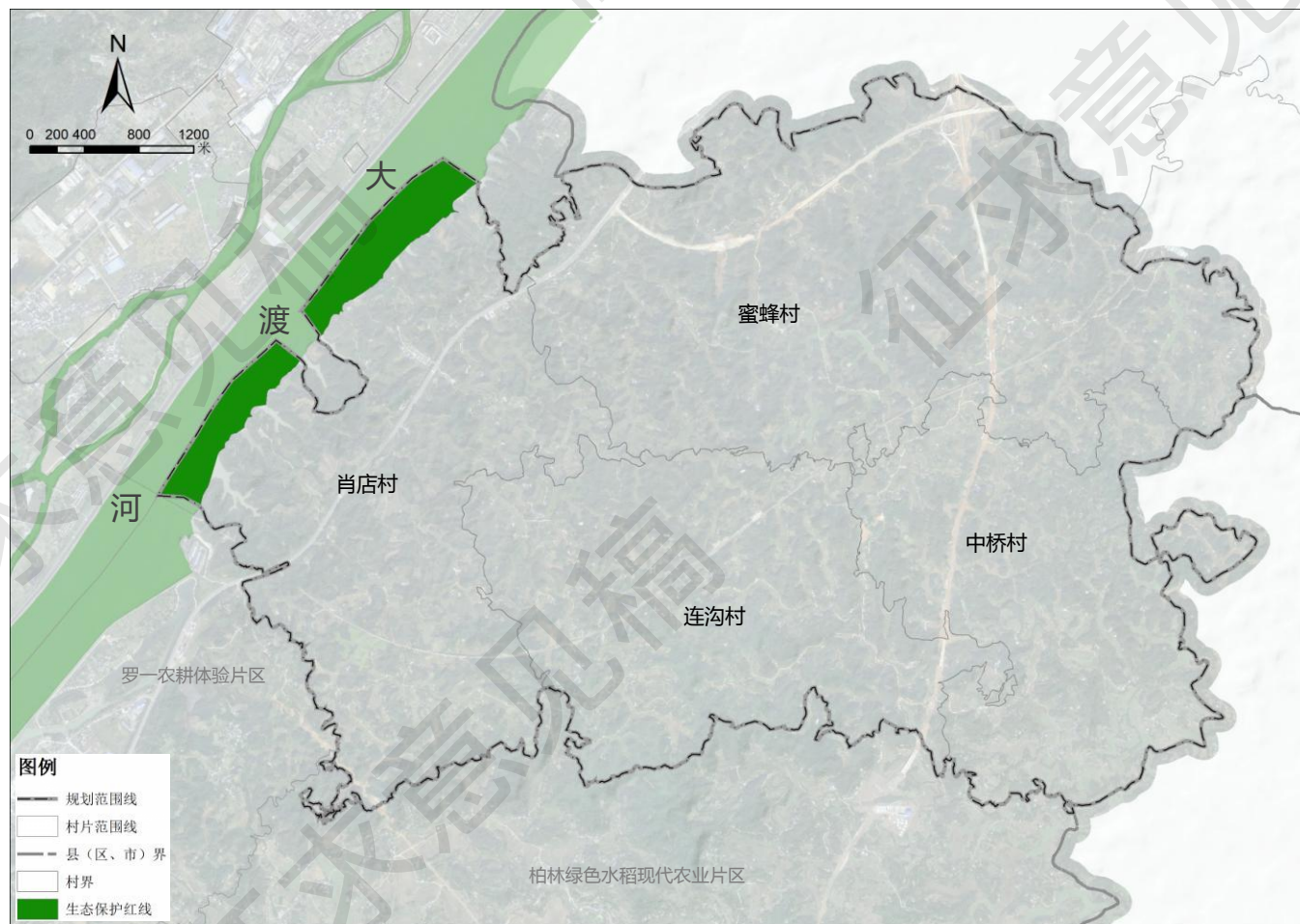


底线约束

■ 生态保护红线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的生态保护红线划定成果，**生态保护红线面积81.68公顷。**

严格执行生态保护红线保护管理制度。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

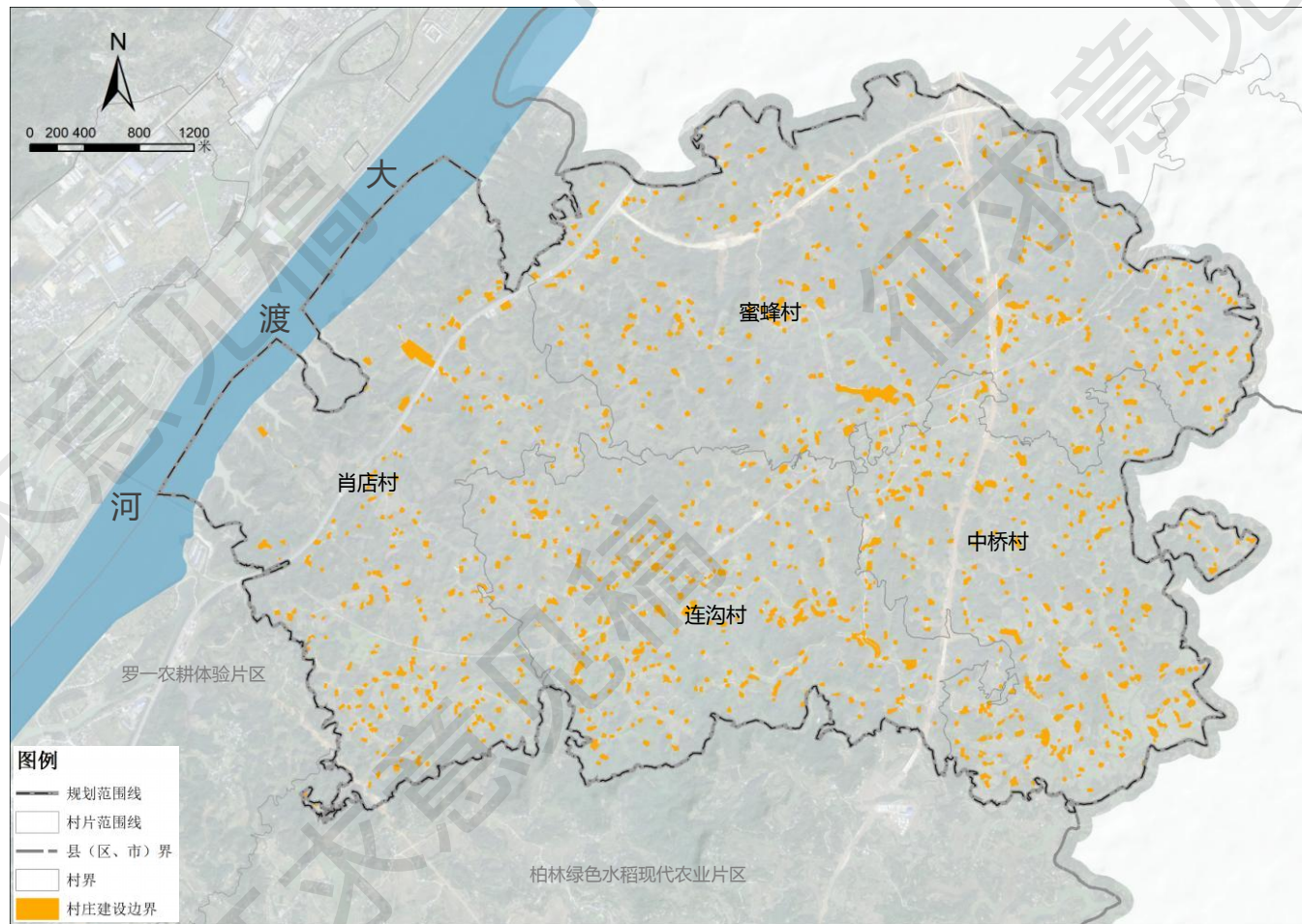


底线约束

■ 村庄建设边界

落实乡镇级国土空间总体规划确定的村庄建设边界划定成果，**村庄建设边界面积132.38公顷（扣除后“203”规模137.63公顷）。**

严格控制村庄建设边界。在满足环保、安全和相应的规划设计规范前提下，少量乡村公共服务和基础设施、零星乡村产业用地和散居农房可在村庄建设边界外进行建设。



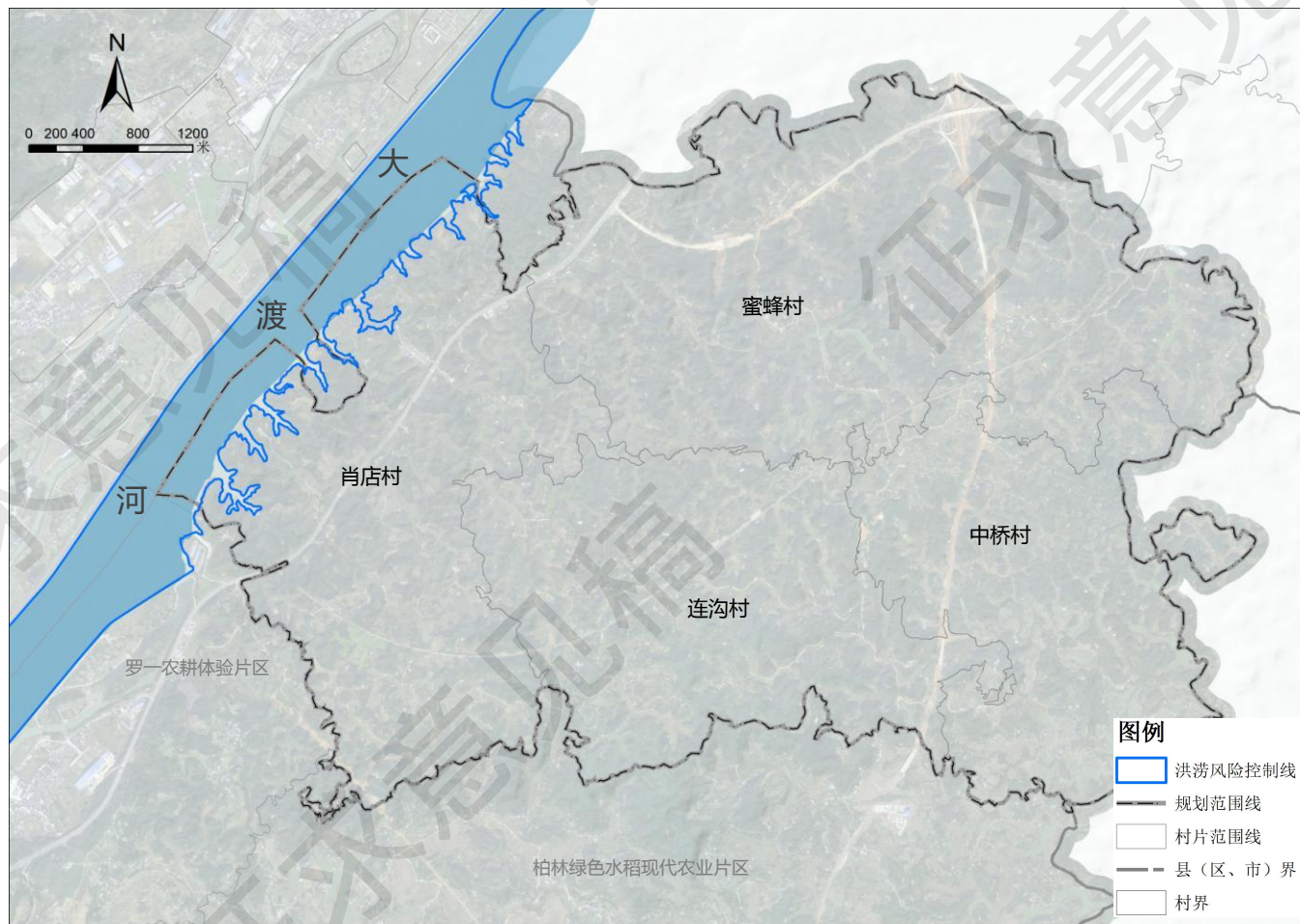
底线约束

■ 洪涝风险控制线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的洪涝风险控制线划定成果，**洪涝风险控制线面积99.74公顷。主要分布于大渡河沿岸。**

洪涝风险控制线内的建设活动严格按照省、市、区要求进行管控，不得建设影响行洪的各类建（构）筑物。

片区内无地灾点

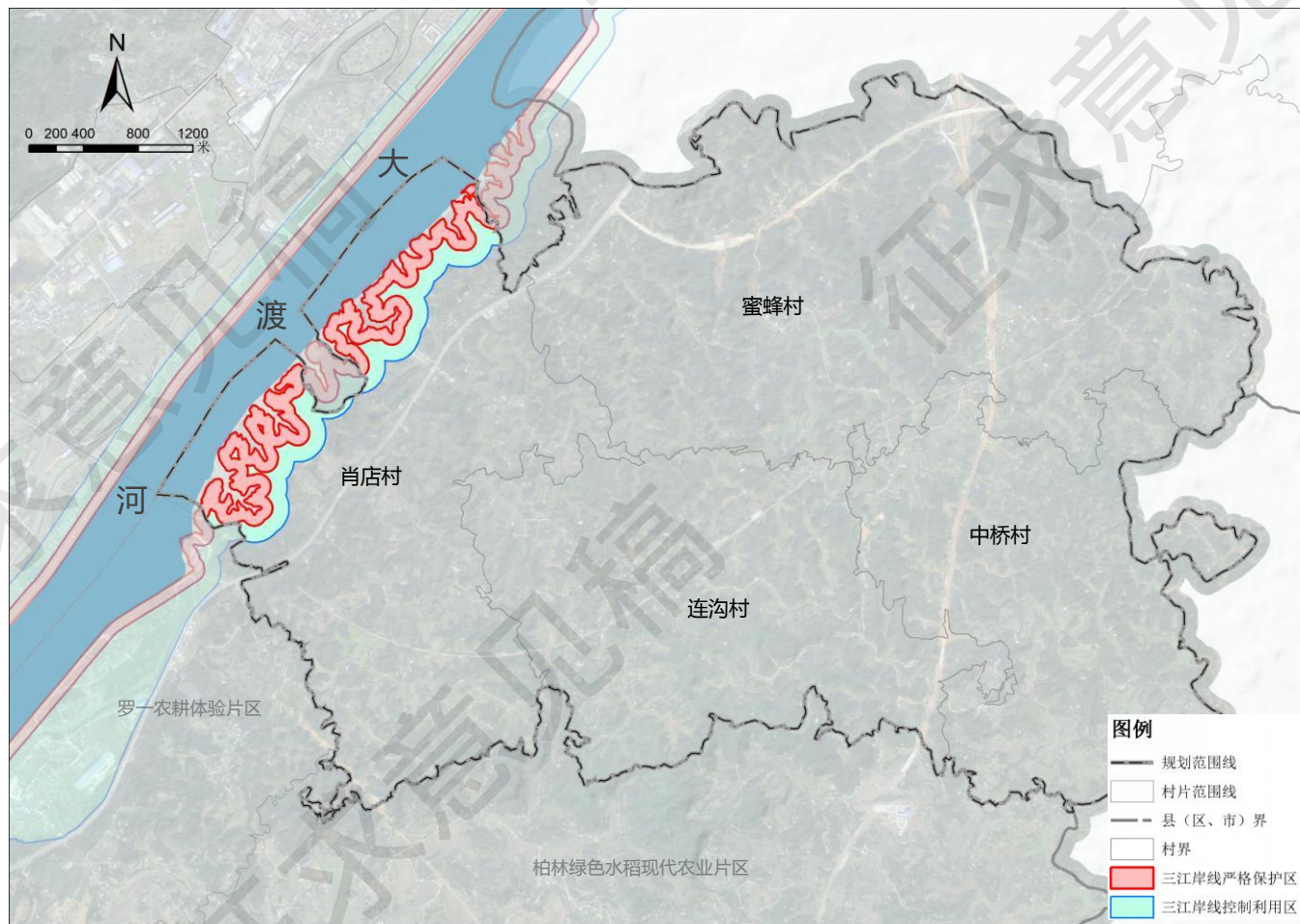


底线约束

■ 三江岸线保护控制区

落实《乐山市三江岸线保护规划》中划定的保护控制区范围，其中**严格保护区**为河道管理线向陆域延伸80米范围，**面积67.66公顷**；**控制利用区**为河道管理线向陆域延伸200米范围，**面积48.60公顷**。主要分布于大渡河沿岸。

三江岸线保护控制区内的建设活动严格按照《乐山市三江岸线保护条例》等要求执行，严格保护区内，除事关公共安全及公众利益的生态环境保护、综合立体交通、防灾减灾、休闲健身、历史文化保护传承利用等必要的公共服务设施、旅游休闲服务配套设施、基础设施以及国家和省重大项目建设外，禁止从事其他任何开发性、生产性建设活动。



用地布局规划

用地布局规划

■ 建设用地——中桥村项目

项目名称	规划用地性质	规模 (公顷)	所占现状用地性质及面积 (公顷)
养殖基地	设施农用地	1.03	旱地 (0.09)、乔木林地 (0.94)
肉牛养殖基地	设施农用地	0.15	旱地 (0.03)、乔木林地 (0.12)
中桥村粮油一体加工坊	工业用地	0.42	旱地 (0.18)、乔木林地 (0.04)、公共服务用地 (0.19)、农村道路 (0.01)
仓储物流中心	物流仓储用地	0.47	茶园 (0.04)、乔木林地 (0.31)、农村宅基地 (0.12)
人防疏散道路	农村道路	0.36	水田 (0.20)、乔木林地 (0.15)、农村宅基地 (0.01)



所建项目涉及占用耕地**0.5公顷**，所需建设用地
指标**0.58公顷**。

指标来源：农村宅基地拆旧和上级下达指标。

用地布局规划

■ 建设用地——连沟村项目

项目名称	规划用地性质	规模(公顷)	所占现状用地性质及面积(公顷)
连沟村康养中心	社会福利用地	0.90	水田(0.03)、乔木林地(0.75)、农村宅基地(0.08)、农村道路(0.04)
饲料加工坊及养牛场	设施农用地	2.37	果园(0.05)、茶园(0.18)、乔木林地(1.32)、灌木林地(0.63)、其他林地(0.12)、农村道路(0.07)
山洪沟整治	—	—	—

所建项目涉及占用耕地**0.03公顷**，所需建设
用地指标**0.82公顷**。

指标来源：农村宅基地拆旧和上级下达指标。



用地布局规划

■ 建设用地——蜜蜂村项目

项目名称	规划用地性质	规模(公顷)	所占现状用地性质及面积(公顷)
冷链物流、电商仓储运营中心	物流仓储用地	1.74	果园(1.2)、乔木林地(0.02)、其他林地(0.07)、农村道路(0.06)
蜜蜂村水稻晾晒场	设施农用地	0.02	水田、旱地、农村道路
蜜蜂村研学基地	商业用地	3.82	水田(1.51)、旱地(0.37)、果园(0.73)、茶园(0.34)、乔木林地(0.58)、农村宅基地(0.25)、农村道路(0.04)
蜜蜂村茶叶加工厂	工业用地	1.01	水田(0.02)、茶园(0.99)
村道拓宽	农村道路	—	—



所建项目涉及占用耕地**1.9公顷**，所需建设用地**指标5.93公顷。**

指标来源：农村宅基地拆旧和上级下达指标。

用地布局规划

■ 建设用地——肖店村项目

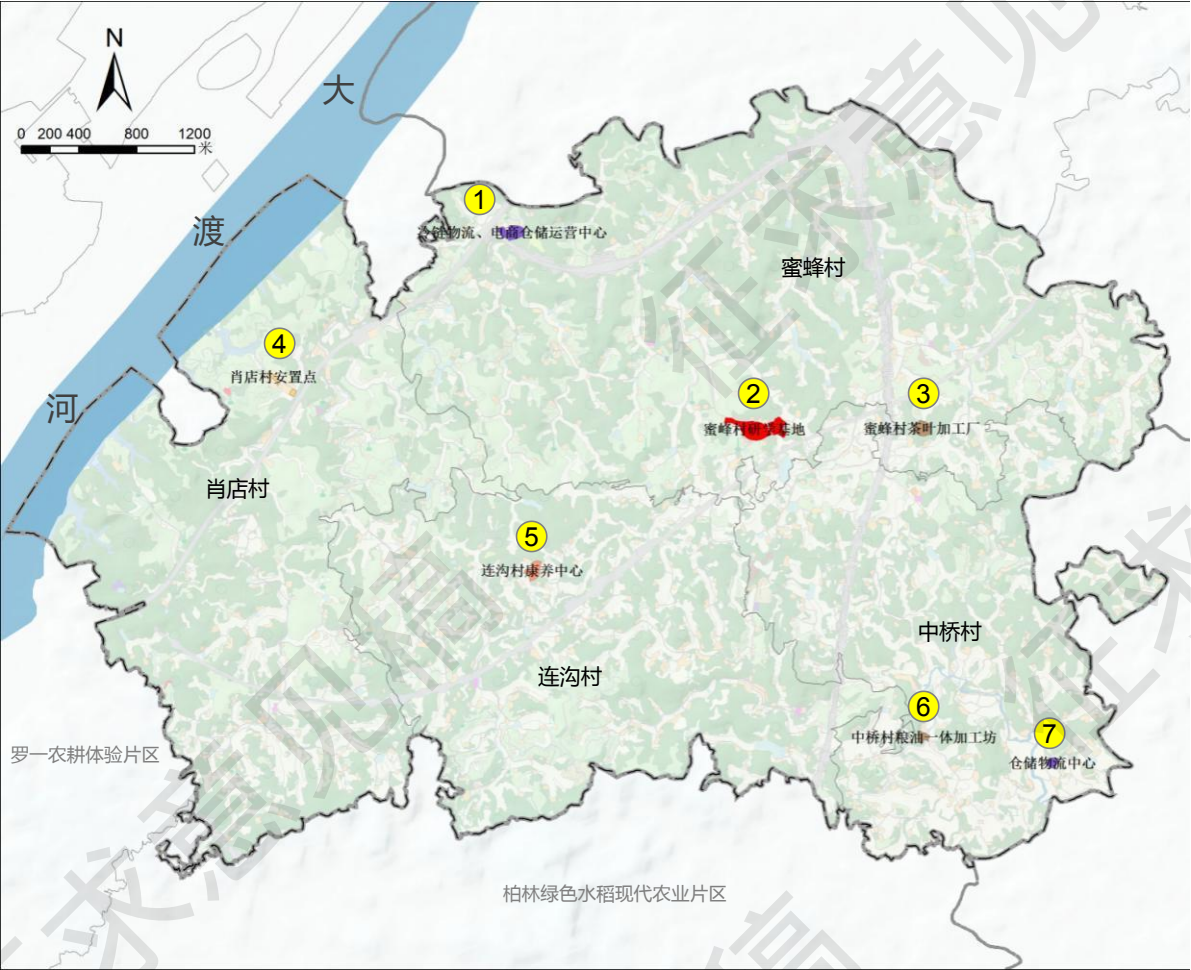
项目名称	规划用地性质	规模(公顷)	所占现状用地性质及面积(公顷)
肖店村安置点	农村宅基地	0.37	旱地(0.29)、采矿用地(0.01)、农村宅基地(0.07)
村道拓宽	农村道路	—	—

所建项目涉及占用耕地**0.29公顷**，所需建设
用地指标**0.3公顷**。

指标来源：农村宅基地拆旧和上级下达指标。



地块指标



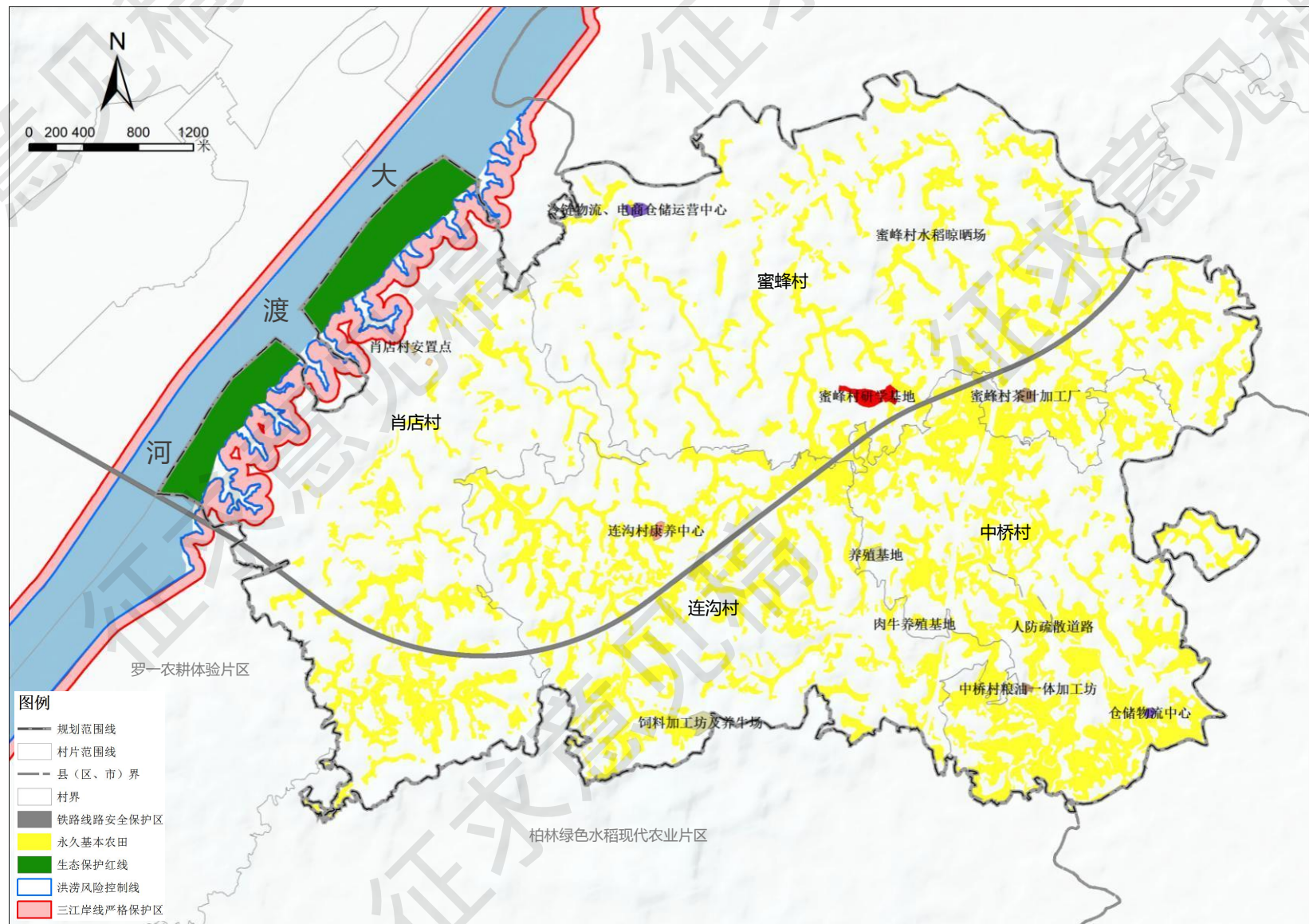
地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	停车泊位 配比 (辆/100m ² 建筑面积)	备注
1	物流仓储用地	17440	≥0.8	≥40	18	—		
2	商业用地	38164	≤1.0	≤50	24	≥20	≥0.5	
3	工业用地	10070	≥0.8	≥40	18	—		
4	农村宅基地	3715	≤1.5	≤35	24	≥25	≥1.0	
5	社会福利用地	9045	≤1.2	≤30	24	≥35	≥0.3	
6	工业用地	4197	≥0.8	≥40	18	—		
7	物流仓储用地	4674	≥0.8	≥40	18	—		

用地布局规划

■ 建设用地——管控

所落实项目目前均位于三江岸线严格保护区范围外，不涉及占用永久基本农田，位于洪涝风险控制区、三江岸线严格保护区、铁路线路安全保护区外，周边无地灾点。

肖店村安置点、蜜蜂村冷链物流及电商仓储运营中心位于国道20米范围外。



用地布局规划

■ 建设用地——管控

➤ 公路

从公路边沟外缘起向外的距离为：国道不少于20米；省道不少于15米；县道不少于10米；乡道不少于5米；属于高速公路的，公路建筑控制区的范围不少于30米，同时符合国家相关标准。

➤ 电力设施

220kV 电力线路全部采用架空敷设，规划走廊宽度30~40米；110kV 架空线路规划走廊宽度15~25米；35kV 架空线路规划走廊宽度15~20米，同时符合国家相关标准。

➤ 燃气设施

确定城市、乡镇、农村的燃气输配管道及附属设施的保护及控制范围，低压和中压为5米，次高压为15米，高压及高压以上为50米；与建（构）筑物的水平净距应符合国家相关标准。长输管道应布置在规划城镇区域外围，与公路、铁路、建（构）筑物及其他基础设施的距离应按《输气管道工程设计规范》的规定执行。

用地布局规划

■ 一张图

规划着重落实“多规合一”的要求，制定各类空间的管控规则。确保耕地和永久基本农田“数量不减少、质量有提高”，乡村建设用地不增加。对部分用地进行“留白”，为片区发展预留弹性空间，形成全域统一的“一张图”。

预留不超过5%的建设用地机动指标，用于安排村民居住、基础设施和公共服务设施建设，以及乡村旅游休闲等农村新产业新业态用地。暂未明确具体用途的建设用地，可确定为留白用地并明确管控要求。



用地结构调整表

规划增加面积地类

耕地

农业设施建设用地

公共管理与公共服务用地

商业服务业用地

工矿用地

仓储用地

交通运输用地

用地分类		基期年		目标年		变化面积
一级类	二级类	面积	占比	面积	占比	
耕地	水田	404.75	13.86%	405.61	13.89%	0.86
	旱地	202.83	6.94%	203.64	6.97%	0.81
园地	果园	224.71	7.69%	221.04	7.57%	-3.67
	茶园	267.74	9.17%	265.88	9.10%	-1.86
	其他园地	18.13	0.62%	14.79	0.51%	-3.34
林地	乔木林地	1017.63	34.84%	1004.94	34.41%	-12.69
	竹林地	14.59	0.50%	14.41	0.49%	-0.18
	灌木林地	20.85	0.71%	20.17	0.69%	-0.68
	其他林地	236.20	8.09%	229.32	7.85%	-6.88
草地	其他草地	5.85	0.20%	5.52	0.19%	-0.33
湿地	内陆滩涂	0.33	0.01%	0.33	0.01%	0
农业设施建设用地	农村道路	48.20	1.65%	47.68	1.63%	-0.52
	设施农用地	7.04	0.24%	10.40	0.36%	3.36
居住用地	城镇住宅用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	农村宅基地	107.83	3.69%	106.64	3.65%	-1.19
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.27	0.04%	1.18	0.04%	-0.09
	文化用地	0.00	0.00%	0.20	0.01%	0.2
	教育用地	0.31	0.01%	0.00	0.00%	-0.31
	医疗卫生用地	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0
	社会福利用地	0.00	0.00%	0.87	0.03%	0.87
商业服务业用地	商业用地	0.42	0.01%	4.19	0.14%	3.77
工矿用地	工业用地	0.65	0.02%	1.93	0.07%	1.28
	采矿用地	1.11	0.04%	1.04	0.04%	-0.07
仓储用地	物流仓储用地	0.62	0.02%	2.32	0.08%	1.7
交通运输用地	铁路用地	25.15	0.86%	25.09	0.86%	-0.06
	公路用地	49.54	1.70%	78.51	2.69%	28.97
	城镇村道路用地	0.16	0.01%	0.16	0.01%	0
	交通场站用地	0.03	0.00%	0.23	0.01%	0.2
公用设施用地	其他公用设施用地	0.22	0.01%	0.22	0.01%	0
绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
特殊用地	其他特殊用地	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0
陆地水域	河流水面	3.46	0.12%	3.46	0.12%	0
	水库水面	91.48	3.13%	91.48	3.13%	0
	坑塘水面	24.42	0.84%	17.33	0.59%	-7.09
	沟渠	10.10	0.35%	9.92	0.34%	-0.18
其他土地	裸岩石砾地	0.06	0.00%	0.06	0.00%	0
	田坎	134.98	4.62%	132.10	4.52%	-2.88
合计		2920.70	100.00%	2920.70	100.00%	0

产业发展规划

产业发展策略

多元融合 产业联动与协同共荣

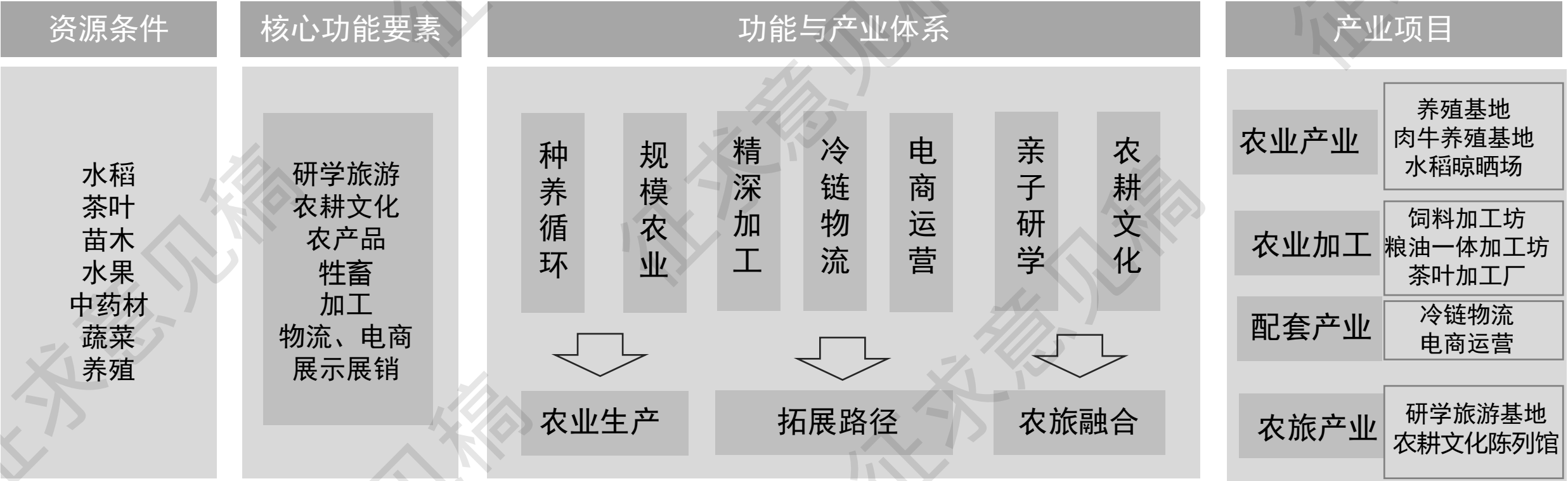
- 夯实农业基础，探索产业融合发展新路径，
- 构建“三核两轴两区多点”的产业发展新格局，
- 强化产业用地保障，重点项目精准落位。



产业发展策略

■ 夯实农业基础，探索产业融合发展新路径

以农业为基础，依托农业种植和牲畜养殖，构建“农业+牲畜”为主的生态种养循环产业，推动精深加工，提高产业附加值，同时推动农业资源向旅游产业转换，带动三产（研学、农耕文化体验）发展。



产业发展策略

■ 夯实农业基础，打造“山上种果、茶，山下种粮”的产业模式

围绕突出片区产业特色的发展思路，按照“山上种果、茶，山下种粮”的产业发展模式，培育特色优势产业，推行农业生产机械化、管理精细化、市场销售网络化发展。



山上种果、茶



山下种粮



产业发展策略

■ 夯实农业基础，突出“种养循环”智慧种养的产业发

充分利用畜粪尿、秸秆等废弃物资源，通过生物发酵、沼气发电、制作有机肥等科技手段，变废为宝，满足生产区域内有机栽培的肥料所需。



产业发展策略

■ 夯实农业基础，推动农业资源向旅游产业转换

利用片区农业资源本底，打造研学+农耕文化体验参观，构建农旅融合产业发展新体系。

蜜蜂研学旅游基地：通过农业资源打造研学旅游，打造肉牛研学基地、柑橘研学、茶叶研学基地、户外活动草坪、农耕体验区、拓展训练场地、餐厅、室内教室、产品展销区等。

蚕桑、农耕文化陈列馆：弘扬农耕文化，农耕文化体验馆，作为陈列馆的一部分。



产业空间结构

■ 规划构建“三核两轴两区多点”产业布局

三核：

蜜蜂村研学旅游基地

蜜蜂村冷链物流、电商仓储运营中心

中桥村蚕桑、农耕文化陈列馆

两轴：

大渡河绿色经济发展轴

农旅融合发展轴

两区：

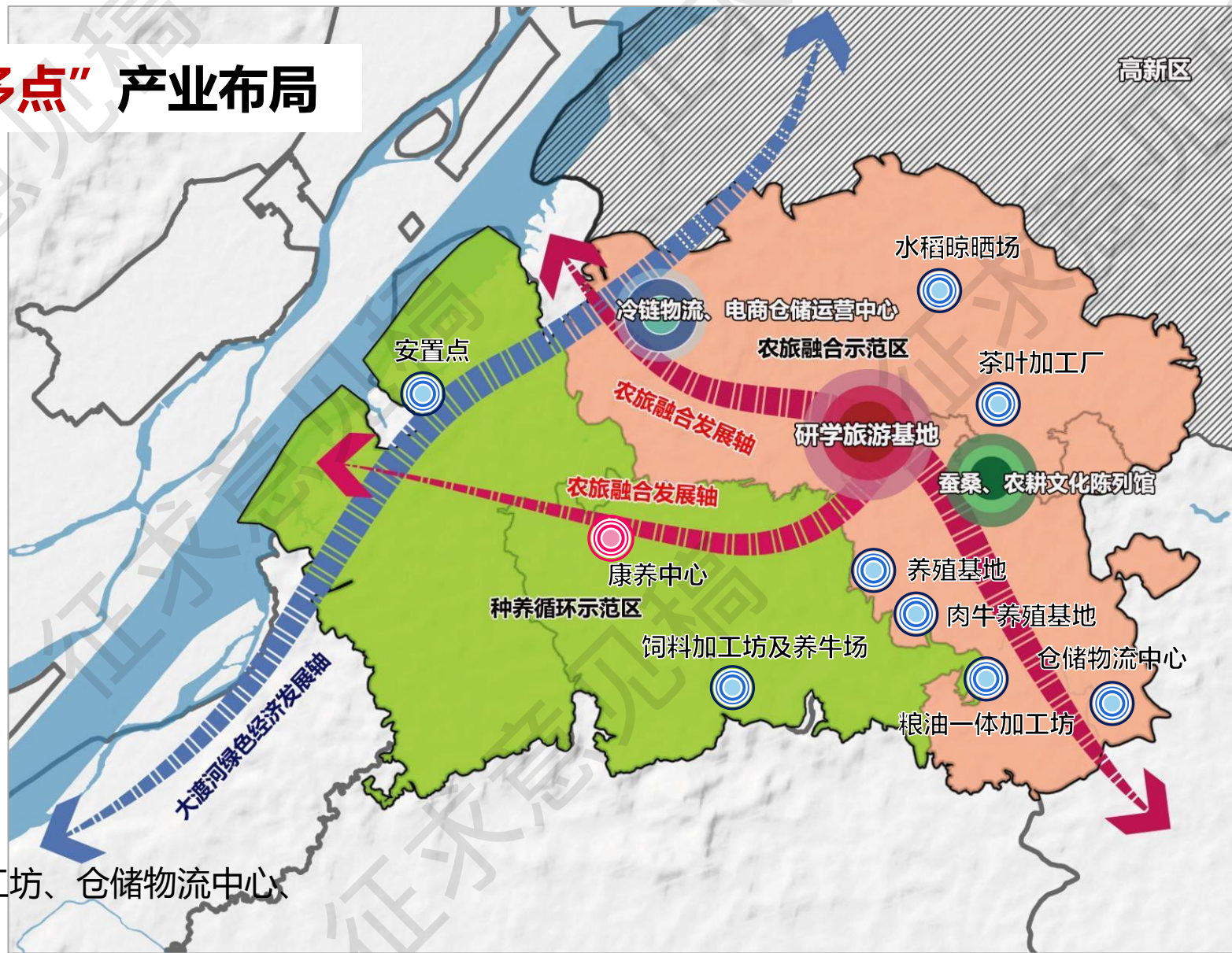
农旅融合示范区

种养循环示范区

多点：

康养中心、饲料加工坊及养牛场、粮油一体加工坊、仓储物流中心

肉牛养殖基地、养殖基地、茶叶加工厂等

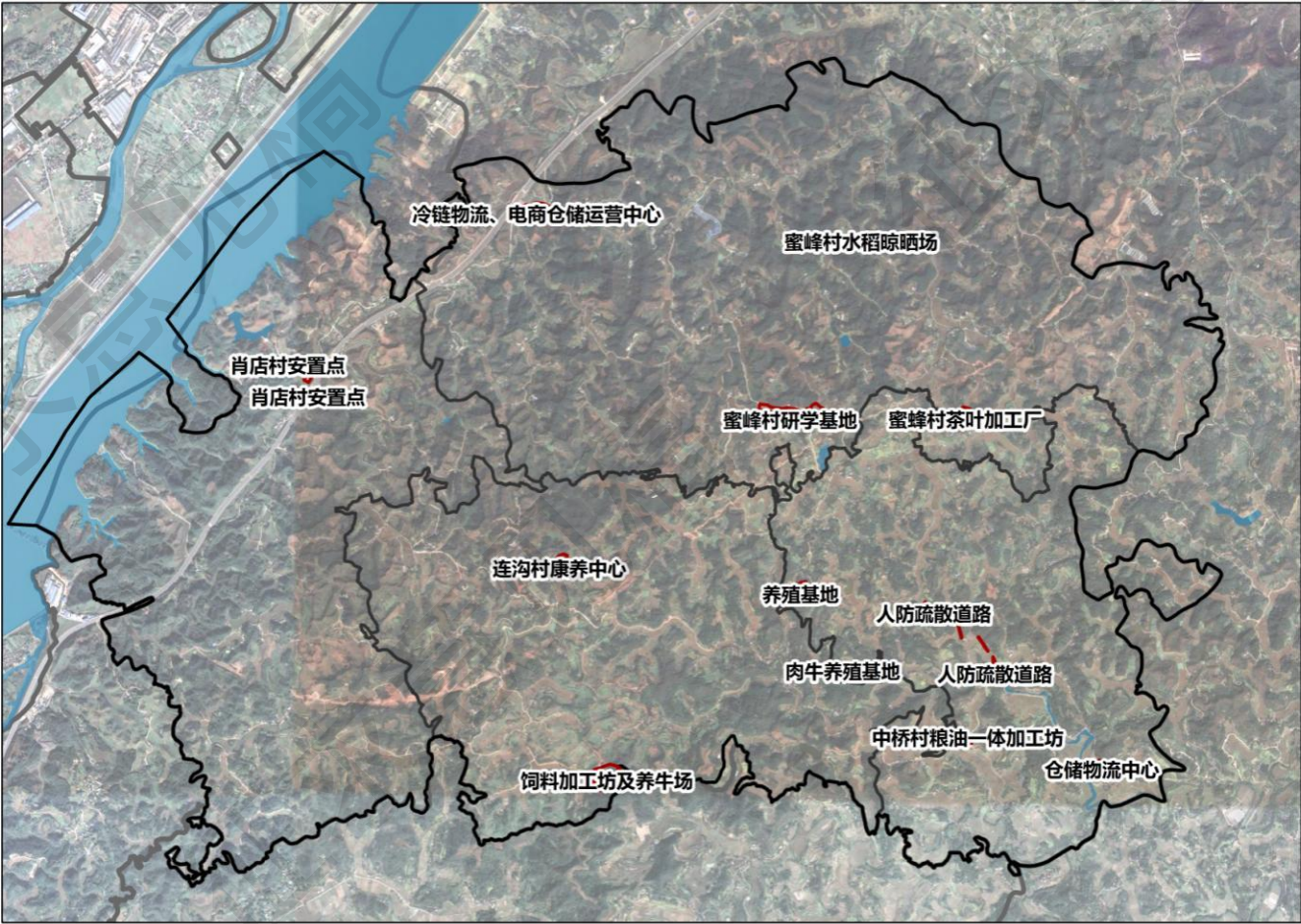


产业用地保障

■ 强化产业用地保障，重点项目精准落位

围绕农业发展、农旅融合，腾挪用地指标，支撑新产业、新业态发展，对重点项目进行精准落位。

项目类型	项目名称	占地面积 (ha)	用地类型	村
农业生产	养殖基地	1.03	设施农用地	中桥村
	肉牛养殖基地	0.15	设施农用地	中桥村
	水稻晾晒场	0.01	设施农用地	蜜蜂村
农业加工	饲料加工坊	2.37	设施农用地	连沟村
	粮油一体加工坊	0.42	工业用地	中桥村
	茶叶加工厂	1.01	工业用地	蜜蜂村
配套产业	冷链物流 电商运营中心	1.74	仓储用地	蜜蜂村
	人防疏散道路	0.37	城镇村道路	中桥村
	安置点	0.37	农村宅基地	肖店村
农旅产业	研学旅游基地	3.82	商业用地	蜜蜂村
	康养中心	0.90	养老设施用地	连沟村



配套设施规划

配套设施

人口规模预测

村名	基期年	目标年
蜜蜂村	1095	1033
中桥村	1532	1446
连沟村	1297	1224
肖店村	1036	978
共计	4960	4680

人口自然增长

根据近年四个村人口增长规律及人口构成情况来看，村庄人口整体人口呈负增长趋势，平均自然增长率为-0.25%，规划按2024年村民现状常住人口计算。

$P=P_0(1+K)^n$ ，取2024年为基期年，预测2025年（近期）片区自然人口为4948人；预测2035年（远期）片区自然人口为4825人。

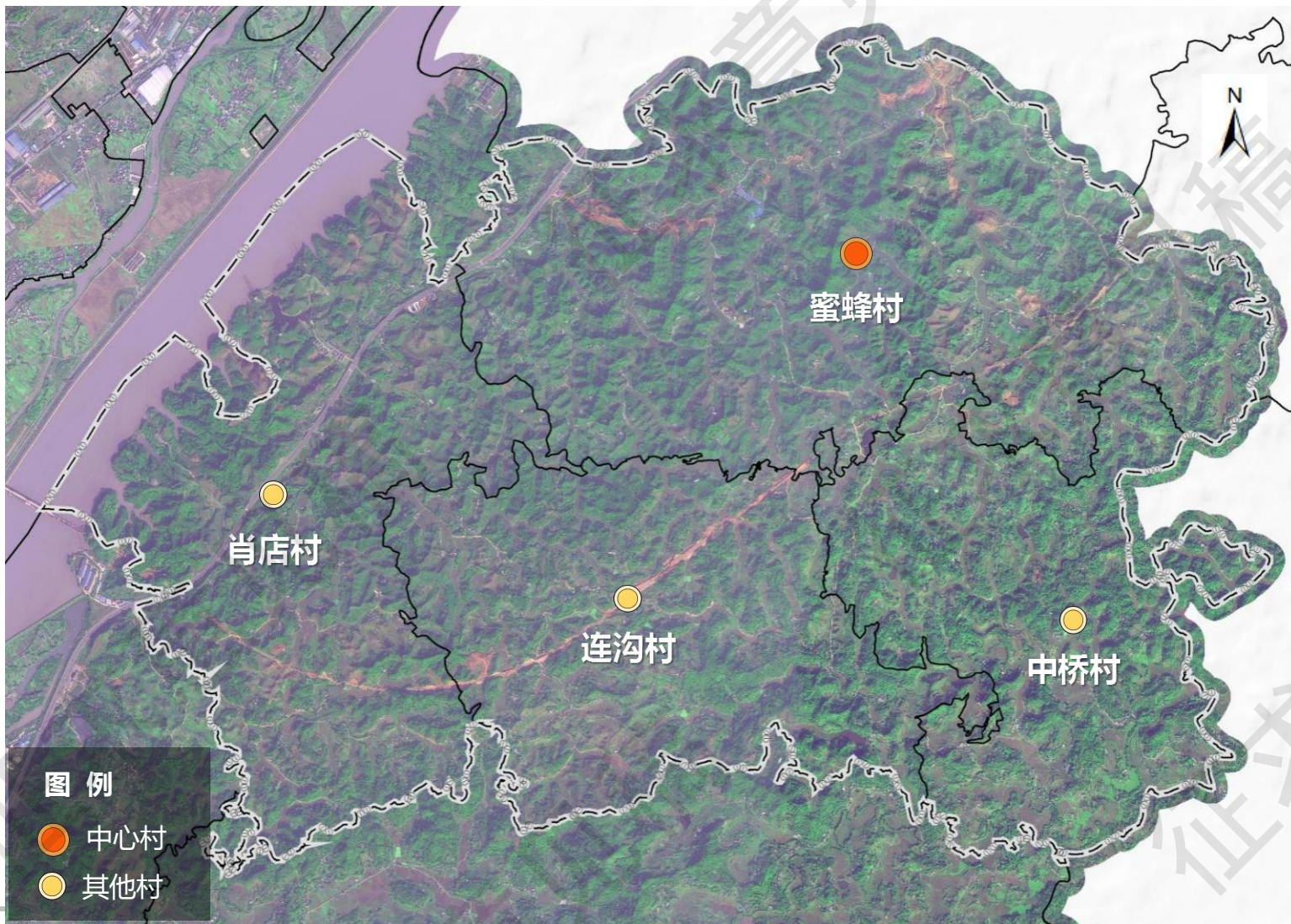
梯度增长

考虑到片区交通便捷，距沙湾城区和高新区较近，远期预计有3%左右的人口向城区或其他地区转移，约145人。

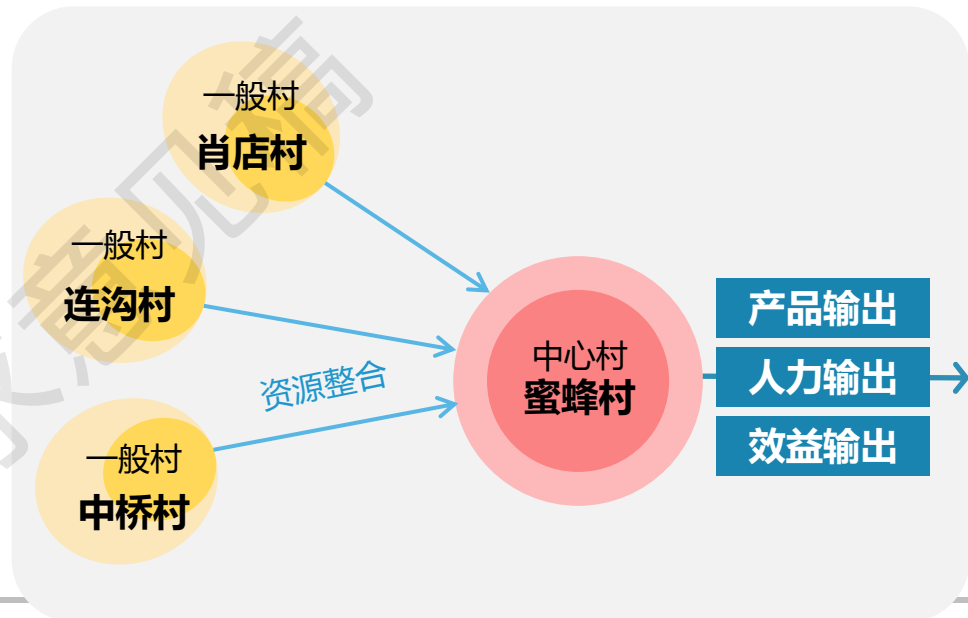
人口规模=自然增长-城区吸纳人口，预测到2035年片区农村人口为4680人。

配套设施

■ 村级体系规划：形成“1+3”的村级体系

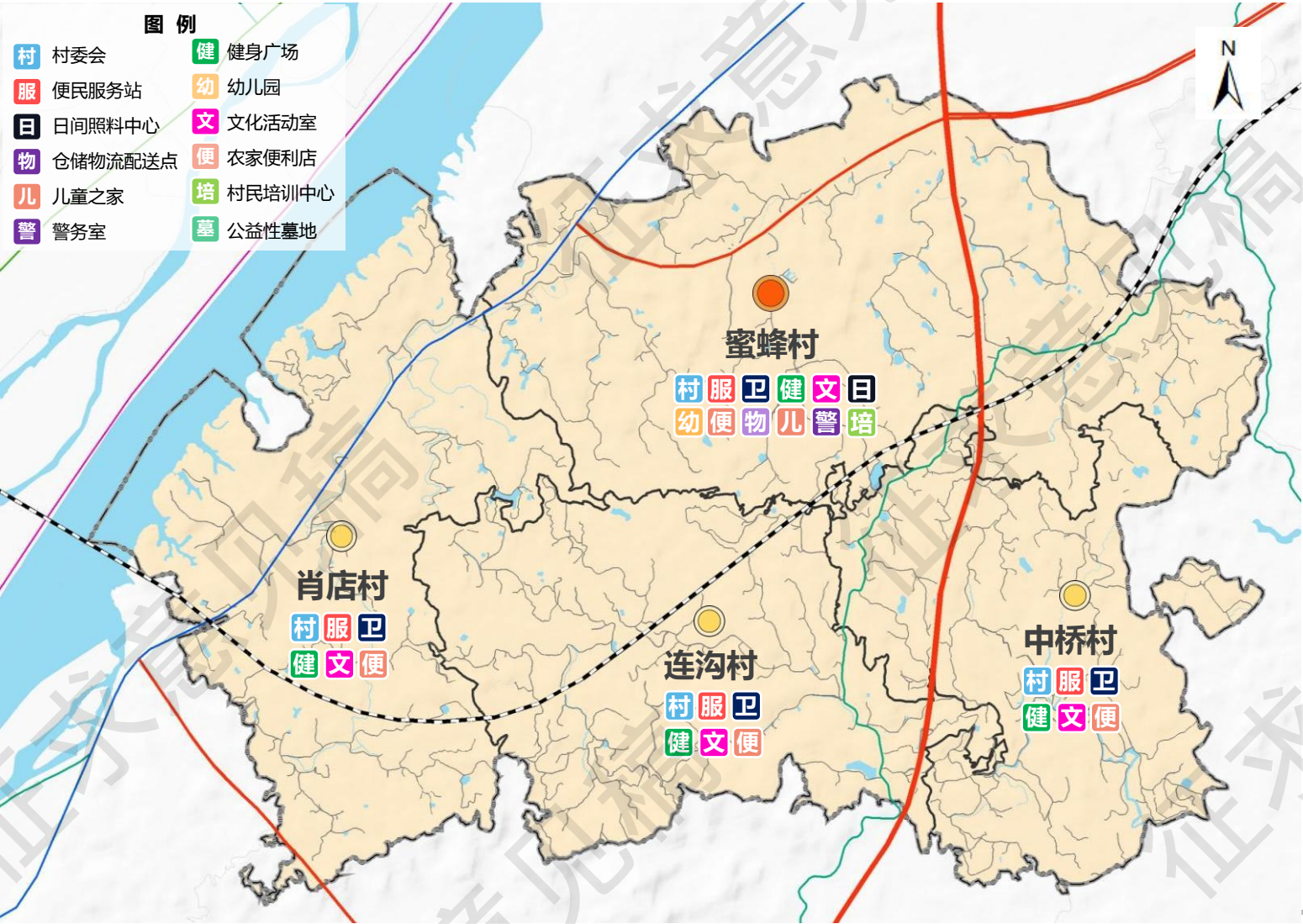


构建“**1个中心村、3个一般村**”的村级体系。将片区内的优势资源集中至中心村，以中心村为窗口，承接片区内部整合和外部输出，带动整个片区联动发展。



配套设施

■ 公共服务设施规划

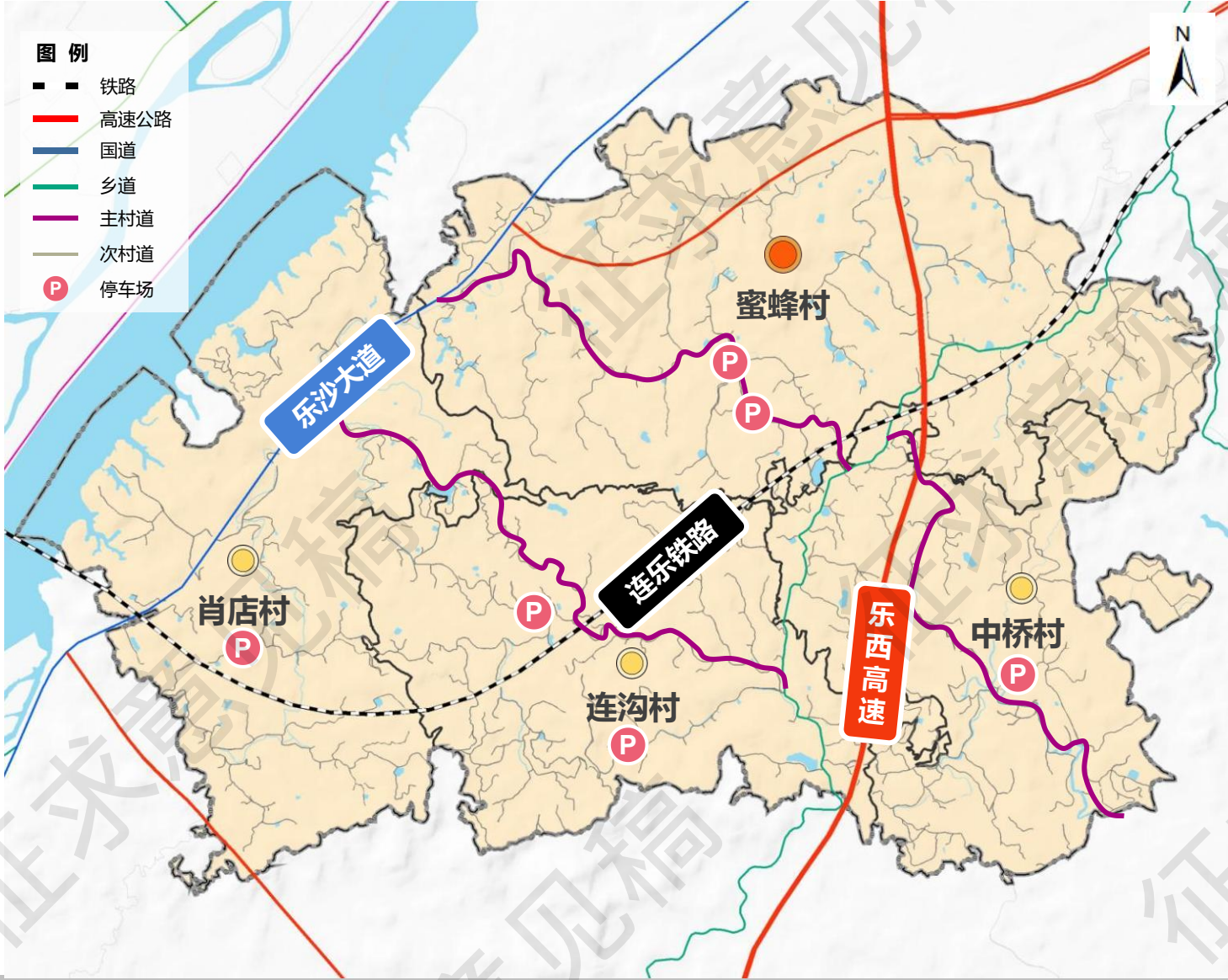


区域统筹公服设施布局，充分利用原有公共服务设施，对现有公服设施进行升级改造，优先考虑以综合体集中设置或者与其他建筑叠建的形式，按“**中心村、一般村**”的标准进行配置，共分为五个部分：行政管理、文化体育、教育医疗、商业服务和特殊设施。

设施类型		中心村	其他村
行政管理	村委会（社区委员会）	●	●
	便民服务站（室）	●	●
	警务室	●	—
文化体育	文化活动室（村民活动中心）	●	●
	健身广场	●	●
教育医疗	幼儿园	○	—
	儿童之家（服务点）	●	○
	村民培训中心	●	○
	农村卫生室	●	●
	日间照料中心	●	○
商业服务	农家便利店	●	●
	物流配送点	●	—
特殊设施	农村公益性墓地	○	○

注 1：“●”为必设项目，“○”为选设项目，“—”为不设项目。

配套设施



■ 道路交通规划

区域交通

区域主要通过乐沙大道和乡道实现对外联系，乐西高速和连乐铁路贯穿整个片区。

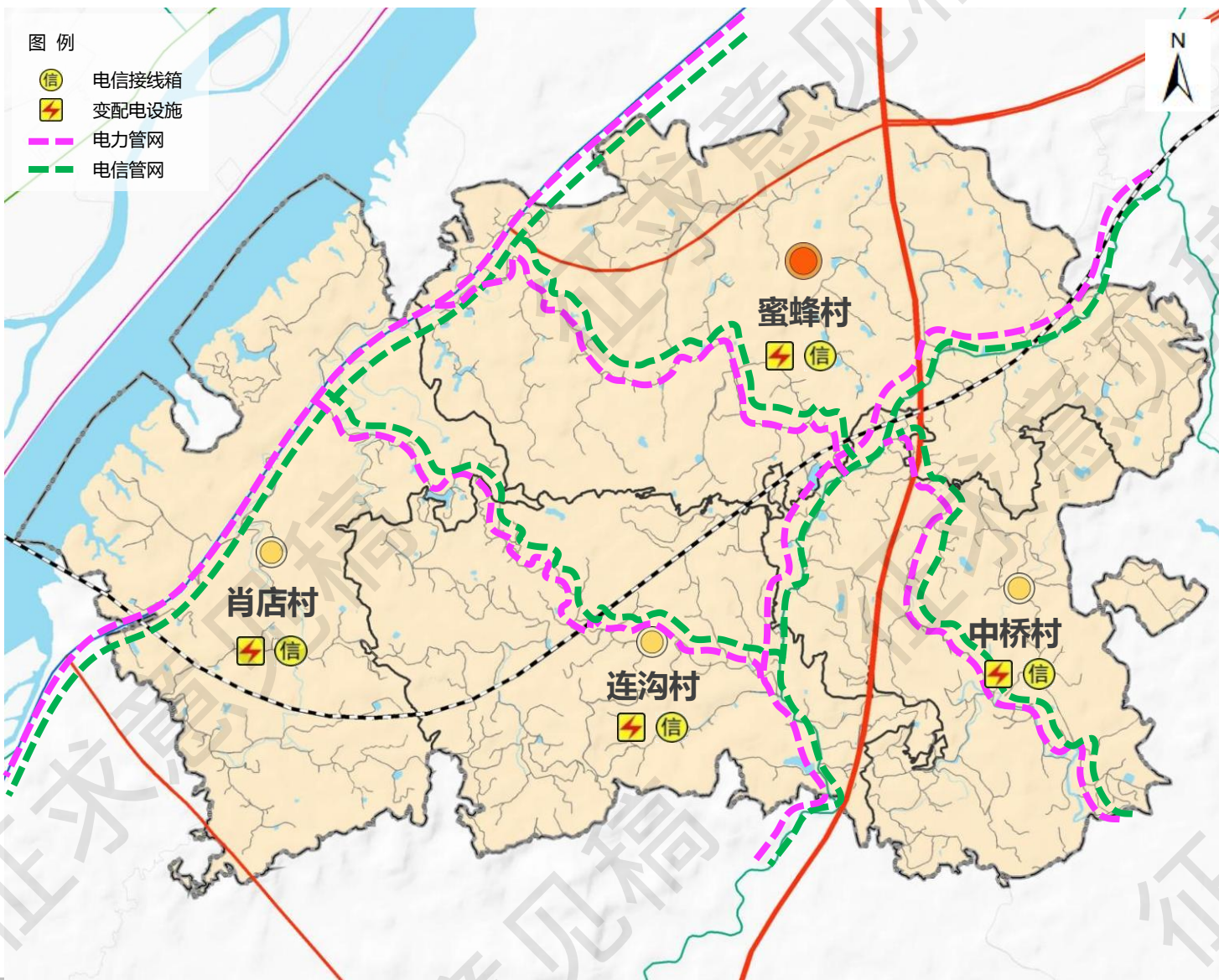
内部村道

村道主要以现有道路为基础，局部根据山体走势调整优化，村道宽度控制在4-5.5米。道路间隔50-100米作局部加宽处理，以便于会车。

停车设施

规划结合村委会及产业项目在区域主通道两侧共配建6处停车场。

配套设施



■ 市政设施规划

1、电力设施

片区由魏冠线供电，各聚居区按用电负荷分别设置1处变配电设施，单元高压走廊与变电站应严格按照相关要求进行了防护控制。

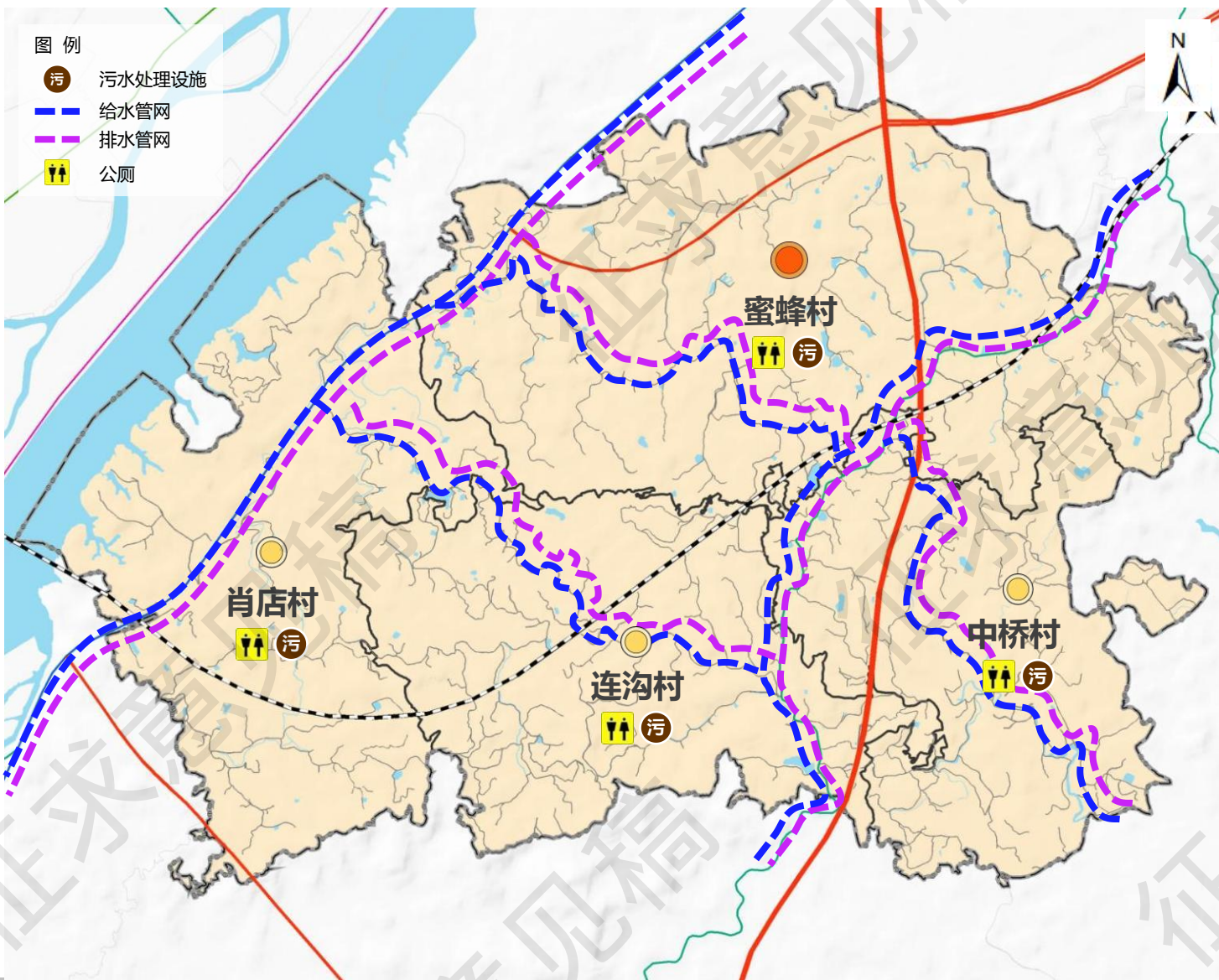
2、电信设施

依托村级综合公共服务中心设置邮政代办点4处。电信业务需求由太平镇电信单位集中管理，在村级综合服务中心及城镇建设区附近设置电信交接箱向各用户配线。

3、燃气设施

规划片区沿用现状供气方式，由嘉诚天然气公司进行供给，无法引入燃气管的区域以罐装液化气、电能为主。

配套设施



■ 市政设施规划

4、给水设施

规划依托第四水厂供水，接入沙湾城区供水体系。

5、排水设施

在聚居区建设小型污水处理设施，通过生态化粪池，将生活污水分格沉淀，对污泥进行厌氧消化。雨水主要采取自排方式，地表入渗或就近排入水体或山沟。同时沿道路两侧修建疏通排水沟渠，引导雨水通过道路两侧沟渠排水。

6、环卫设施

生活垃圾采用分类收集，无害化处理。规划聚居点及村委会建设1-2处垃圾集中收集设施，规划结合村级公共服务中心建设公厕4座。

配套设施

■ 综合防灾规划



1、防洪排涝

建构绿色生态防洪体系，村庄防洪标准采用10年一遇。

2、抗震设防

根据抗震标准加强民房和建筑抗震能力。片区位于地震动峰值加速度0.15g分区、反应谱特征周期0.40s分区，抗震设防烈度为7度第二组。

3、地质灾害

片区内有1处山洪沟整治点，规划采用工程措施的方式进行防灾。

4、消防设施

各行政村依托村应急分队，按标准逐步建立村级微型消防救援站，配备消防器材，并结合河道设置消防取水平台。

5、救援通道

以高速公路和干线公路网建设应急疏散救援通道系统。

6、应急避难场所

提高避难场所应急保障，加强避难场所供水供电能力，规划新建4处应急避难场所。

农村人居环境引导

居民点建设管控

■ 农房建设基本要求

1. 农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，按照《四川省农村住房建设管理办法》执行。
2. 不准在地质灾害危险区内建设；不准侵占排洪、排污沟渠等公用设施；不准阻碍交通、侵占邻里通道和公共绿地等公共空间；不准砍伐古树名木、拆除有保护价值的建（构）筑物。
3. 落实公路建筑控制区的保护要求，高速公路两侧各30米范围内，国道两侧各20米范围内，省道两侧各15米范围内，县道两侧各10米范围内，乡道两侧各5米范围内，不应新建农村住房。
4. 新建农村住房距 10kV 架空电力线不应小于1.5米，距35kV架空电力线不应小于3米，距110kV架空电力线不应小于4米，距220kV以上架空电力线不应小于5米，同时满足高压架空电力线路规划走廊宽度要求。
5. **建筑朝向**：应充分结合当地村民居住习惯和地形条件，尽可能做到南北朝向或背山面野。
6. **建筑间距**：应符合有关规范规定；旧村落改造不得小于南侧建房高度的1.25倍，新建居民点建房不得小于1.4倍；住宅与农业生产用房间距不应小于50米。
7. **建筑密度、容积率**：居民点建筑密度不超过30%，容积率不高于1.0。
8. **建筑层数、建筑高度**：原则上不超过3层，层高2.8~3.3米；底层层高可酌情增加，但不应超过3.4米；建筑高度控制在12米以下。
9. **建筑风貌**：结合新中式的川西民居风格。
10. **建筑结构**：采用砖混结构、框架结构或砖木结构形式。

居民点建设管控

■ 户型选型——方案1效果图



居民点建设管控

■ 户型选型——方案2效果图

