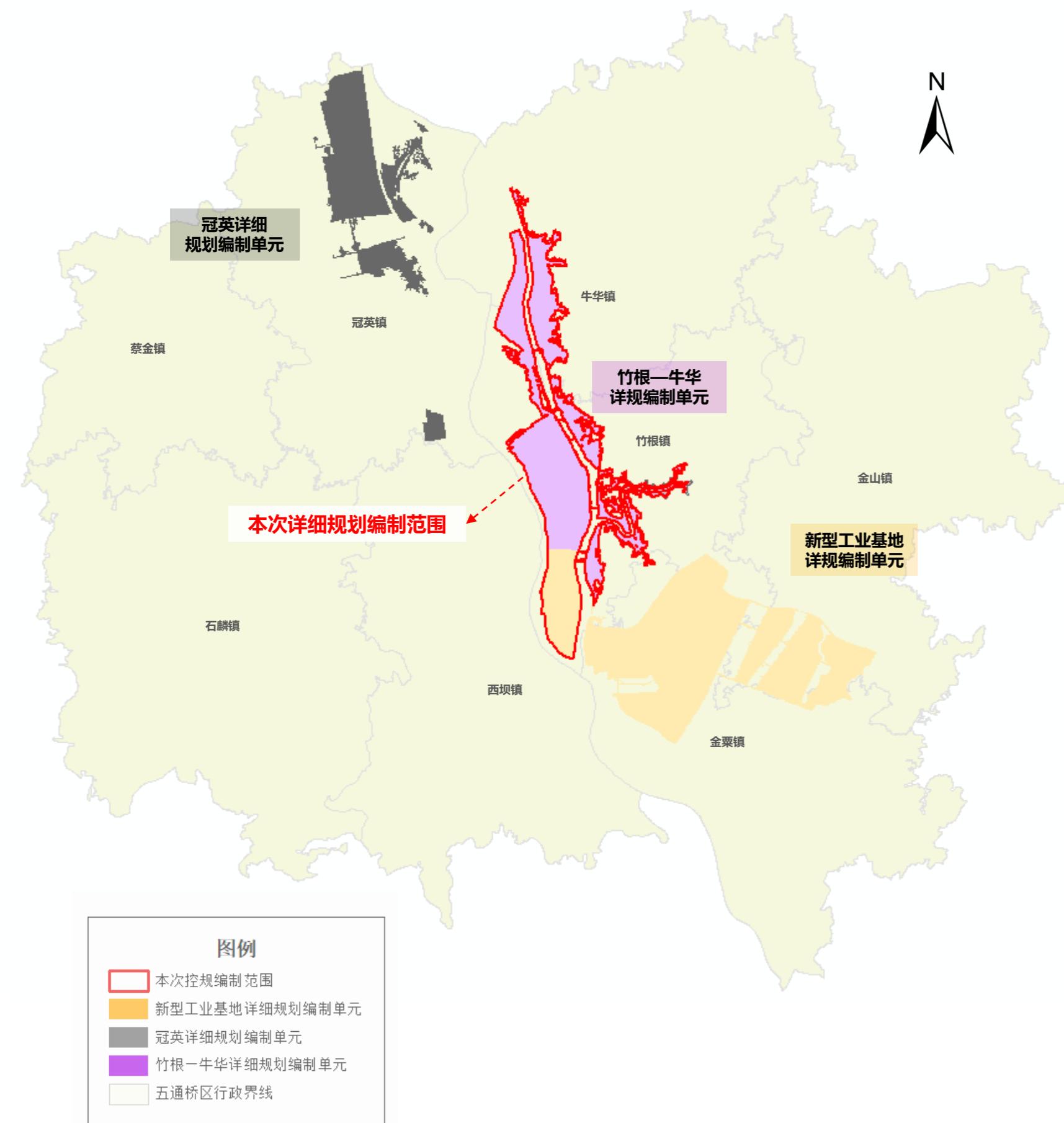




# 五通桥区中心城区(竹根、牛华片区) 详细规划(公示稿)

2025年12月

# 一、规划范围



## • 编制范围及面积

本规划区位于乐山市**五通桥区中部**，由**牛华、竹根、金粟**组成，用地**呈南北向带状**分布，北至牛华镇群众村，南至竹根滩岛最南端，东至竹根镇两河口社区花盐街、工农街，西至岷江岸线。

**总面积为2.16万亩（14.40平方公里），均位于城镇开发边界内。**

## • 根据国土空间总体规划划分两大详规单元

本规划范围由**竹根—牛华**详规编制单元以及**部分新型工业基地**详规编制单元形成**两个**详规编制单元组成。

<b>竹根—牛华详规编制单元</b>	<b>1.80万亩（1202.63公顷）</b>
<b>新型工业基地详规编制单元（部分）</b>	<b>0.36万亩（237.36公顷）</b>

## 2.5 规划效力

本规划是该区内**土地使用和各类建设的指导性文件**，适用于规划范围内**各类用地开发与建设的规划管理工作**，本规划范围内**编制和实施下层次规划**，进行**工程设计与开发建设**，均应符合本规划的规定和要求。

## 二、规划策略



### 三、城市空间结构

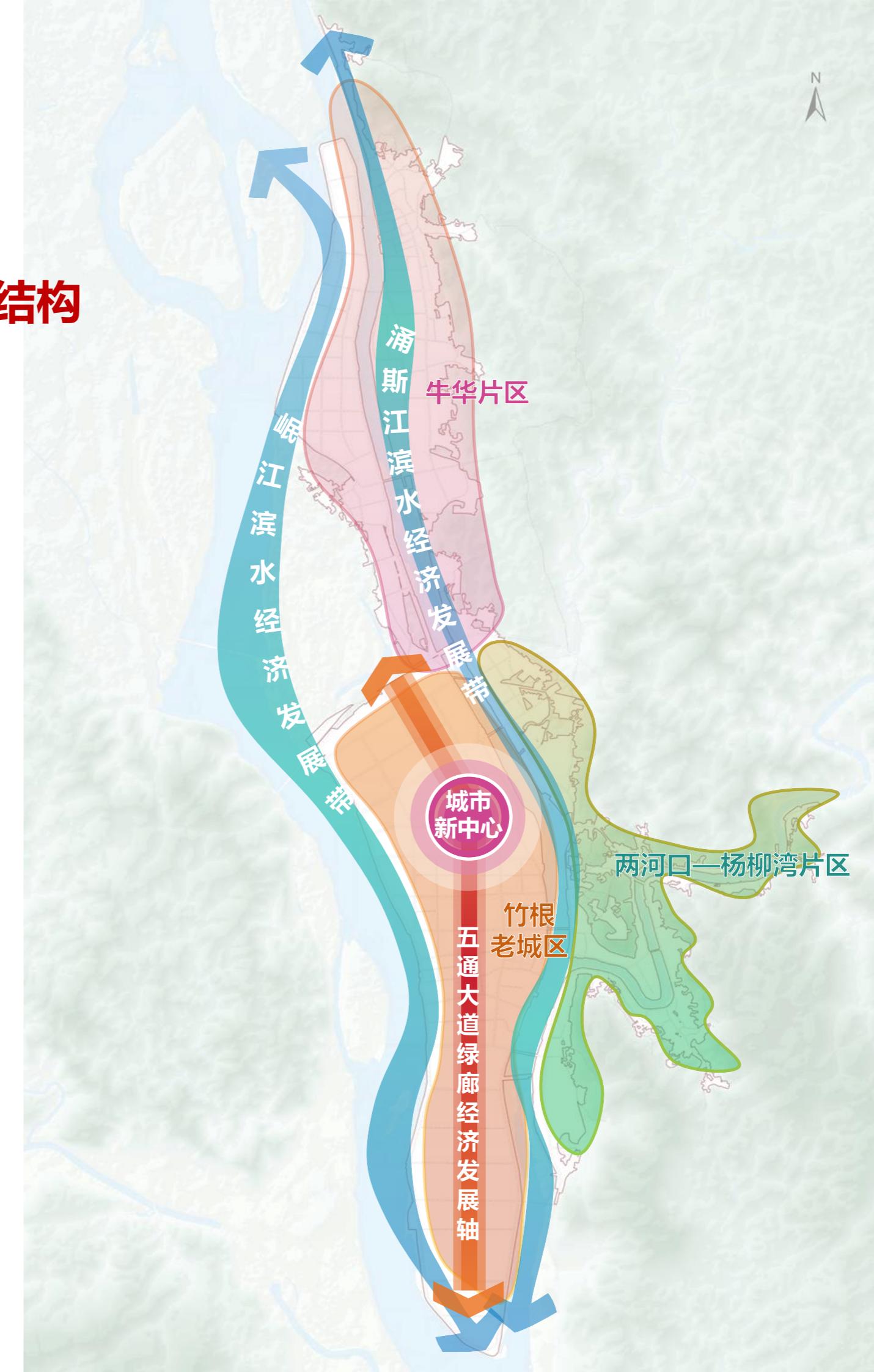
#### 规划区确立“一心三区、一轴两带”的功能结构

“一心”：城市新中心。以文化、体育、休闲、商业四大核心功能，引领城市迈向未来的核心引擎。

“一轴”：五通大道绿廊经济发展轴。

“两带”：涌斯江滨水经济发展带、岷江滨水经济发展带。

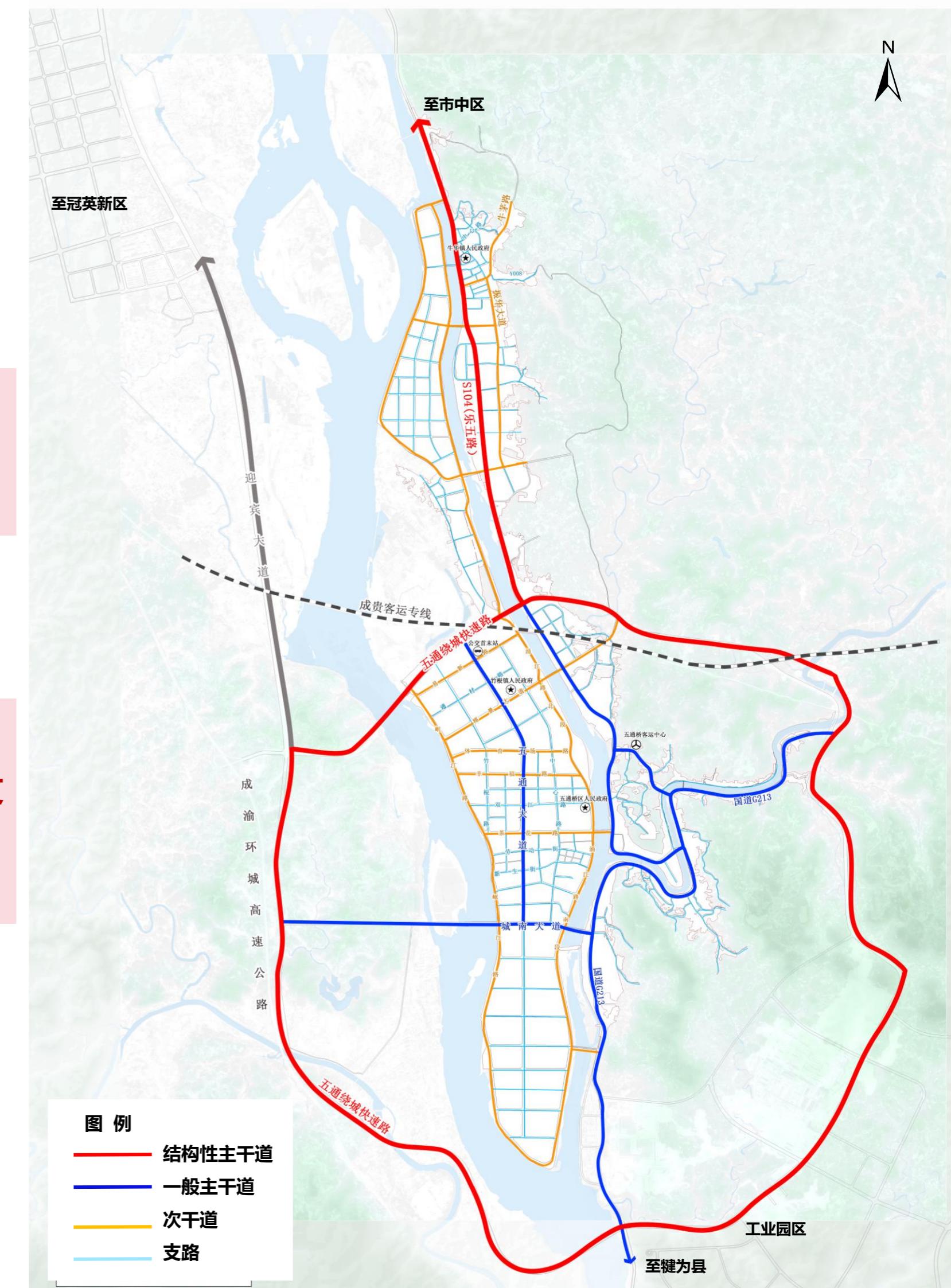
“三区”：牛华片区、竹根老城区、两河口—杨柳湾片区。



## 四、道路交通规划

构建“一环一纵”对外交通体系

构建层次清晰的结构性主干道、一般性主干道、次干道、支路四级城市道路网



## 五、城市风貌分区

通过对五通桥建筑历史的研究，并结合城市现状保留建筑分析，从城市区域特色角度对风貌提升进行分类引导，体现不同城市功能区域的风貌特色。将城市主要分为**牛华文旅风貌区、半岛滨水宜居风貌区、老城记忆风貌区、两河口历史风貌区**。

### 牛华文旅风貌区

依托老镇美食聚集地，老街等特质，体现繁荣商业活力，综合居住商业文化休闲工业多层次城市生活，彰显牛华特色文旅活力风貌。

### 半岛滨水宜居风貌区

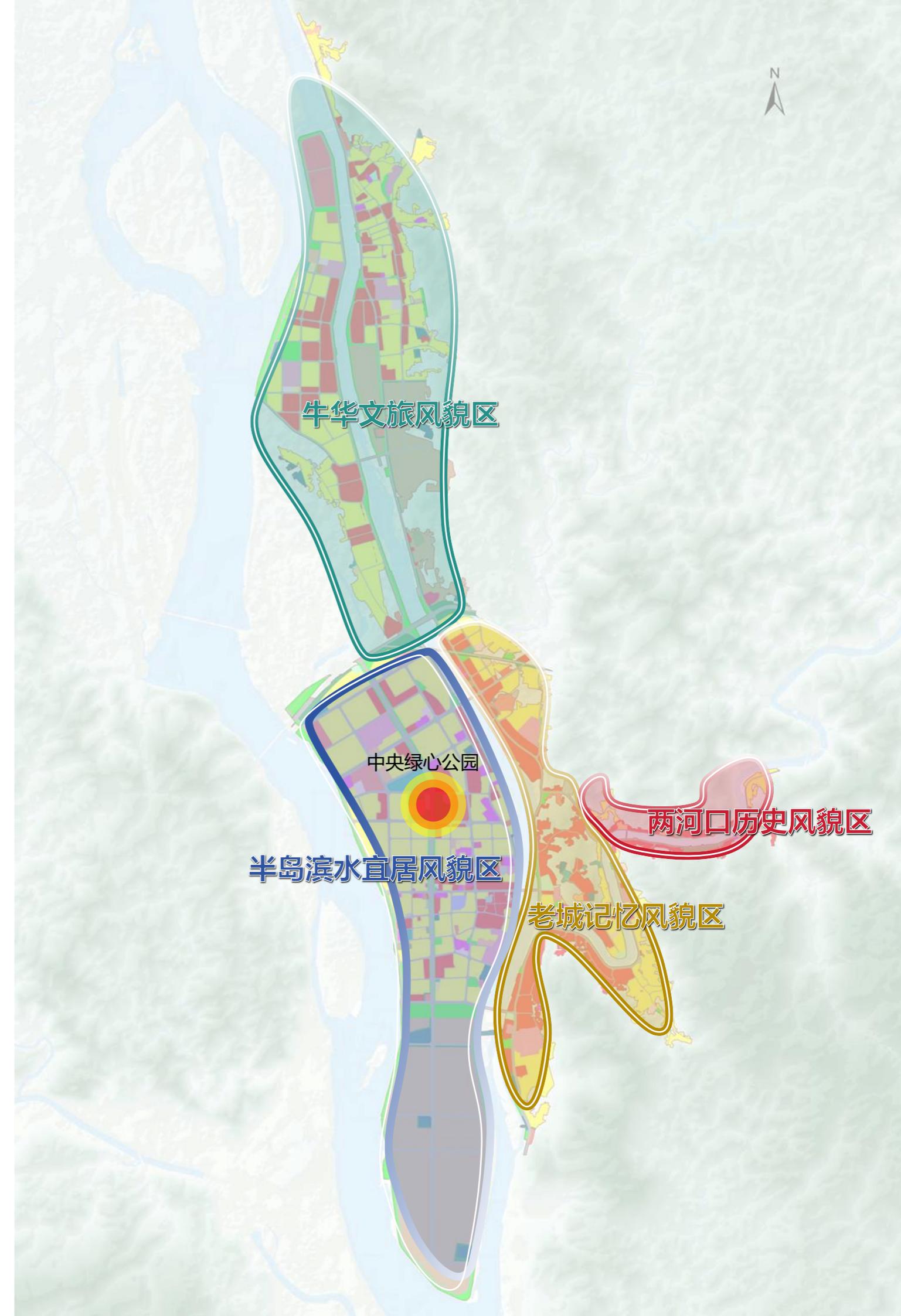
充分利用区内丰富的河流水系景观资源，形成错落有致、层次丰富的滨江界面，以中央绿心公园为中心，展示宜居生活场景、高端商务办公、品质康养娱乐为一体的现代化新城风貌。

### 老城记忆风貌区

依托上世纪七八十年代建筑群落、完整街巷肌理等特质，体现浓厚的生活气息与历史延续性，综合居住、传统商业、民俗体验等多层次城市生活，彰显五通桥老城独特的人文记忆风貌。

### 两河口历史风貌区

区域承载着千年盐业文明的厚重底蕴，体现历史与自然的交融共生，综合文化展示、研学体验、休闲观光等多层次城市生活，彰显五通桥独有的历史文化魅力风貌



## 六、城市更新片区

落实上位国空单元划分指引，根据实际情况，优化并细化单元范围、更新对象及更新指标。

### 牛华更新片区

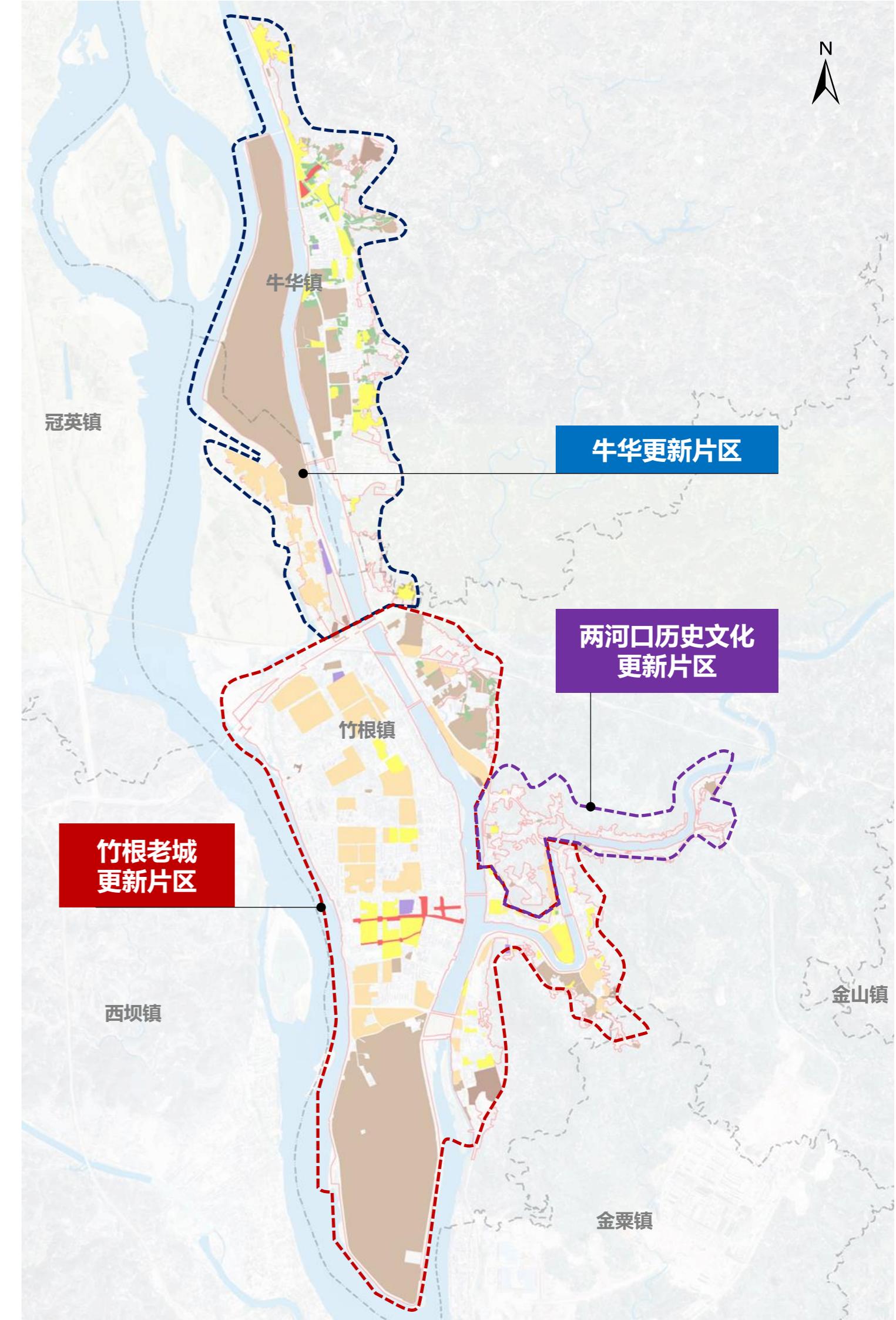
- **更新改造面积：**约**4760.38**亩
- **更新重点：**提升完善公共服务设施、市政基础设施、道路交通系统等设施；加强商业街、新民街地区设施建设和风貌改造。

### 竹根老城更新片区

- **更新改造面积：**约**6121.74**亩
- **更新重点：**重点改善环境品质，完善公服设施，扩建商业设施，增加街头绿地、广场等户外活动场所。

### 两河口历史文化更新片区

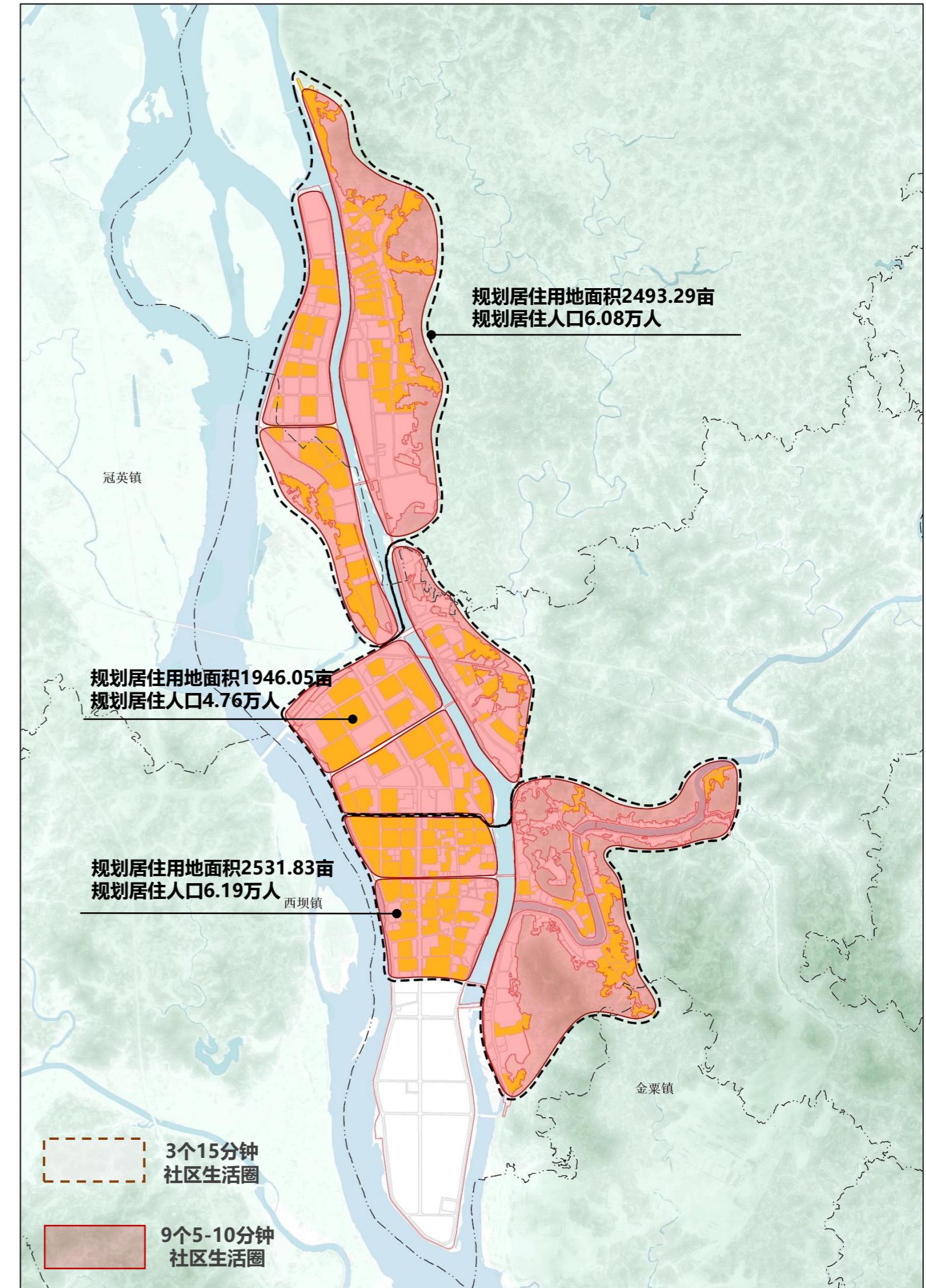
- **更新改造面积：**约**1078.14**亩
- **更新重点：**协调历史文化街区整体风貌形态，严格控制更新对象的建筑风格、高度、色彩，重点加强老旧居住建筑改造。



## 七、公共服务设施规划

### 构建“3+9”的社区生活圈

结合居住社区构建“**15分钟、5-10分钟**”两级社区生活服务体系。综合考虑人口密度、管理单元、步行可达因素，划分形成**3个15分钟生活圈**，每圈服务4.5万~6.2万人；**9个5~10分钟生活圈**，每圈服务0.7万~1.5万人。按照《城市居住区规划设计标准》和《社区生活圈规划技术指南》要求配置社区级公共服务设施。



## 八、城市开场空间

依托现有的山水骨架及生态空间，

### 构建“一轴三廊、两心多园”的生态空间结构

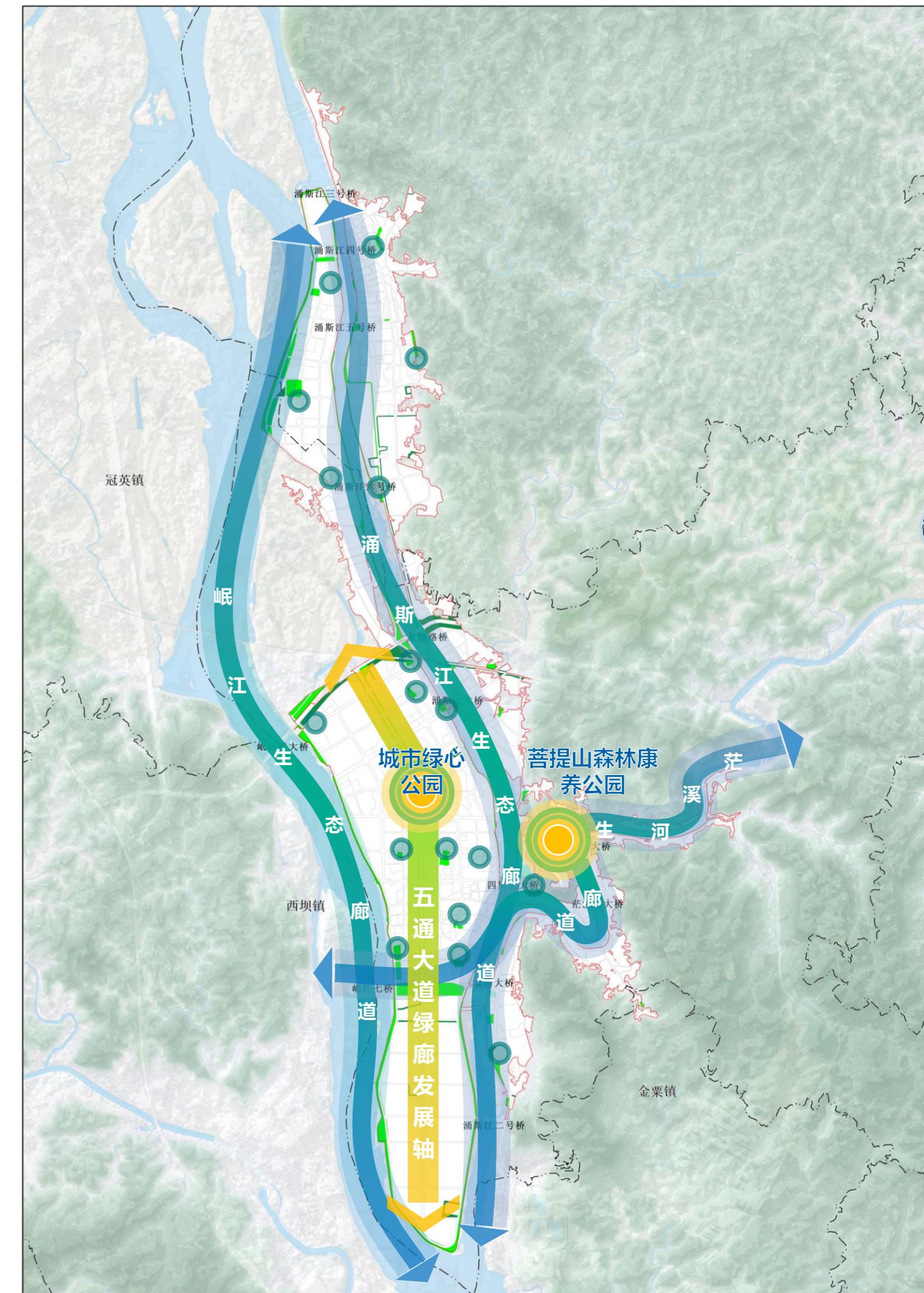
以五通桥国土空间规划所确立的“两廊两园、六楔多点”蓝绿生态空间结构为基础，衔接相关专项规划，融入公园城市理念，锚固五通桥区中心城区现状三江六岸山水景观格局本底，结合公园绿地、防护绿地、广场用地组织，细化形成系统完整、内外联通的“一轴三廊、两心多园”蓝绿生态空间结构。

**一轴：**五通大道绿廊发展轴

**三廊：**岷江生态廊道、涌斯江生态廊道、茫溪河生态廊道

**两心：**城市绿心公园、菩提山森林康养公园

**多园：**包括社区公园、专类公园、游园等多个服务组团内部的公园节点



## 九、城市滨水空间

优化“**两江一河**”滨水空间，重点控制涌斯江沿岸建筑风貌，突出五通桥“**美丽小西湖**”的城市特色；保护城市水系，控制岷江、涌斯江、茫溪河两岸建设项目，**控制水面桥梁修建**，开展水生态修复，打造滨江绿地公园，提升水生态环境



## 十、城市绿地与开敞空间

# 构建“线性公园+中心公园+小游园+口袋公园”的城市绿地系统

依托自然山水，融合区域深厚的历史人文内涵，按照“**300米见绿，500米见园**”的目标，构建“**线性公园+中心公园+小游园+口袋公园**”的城市新生态，形成“**点+线+面**”的城市生态格局。



## 线性公园



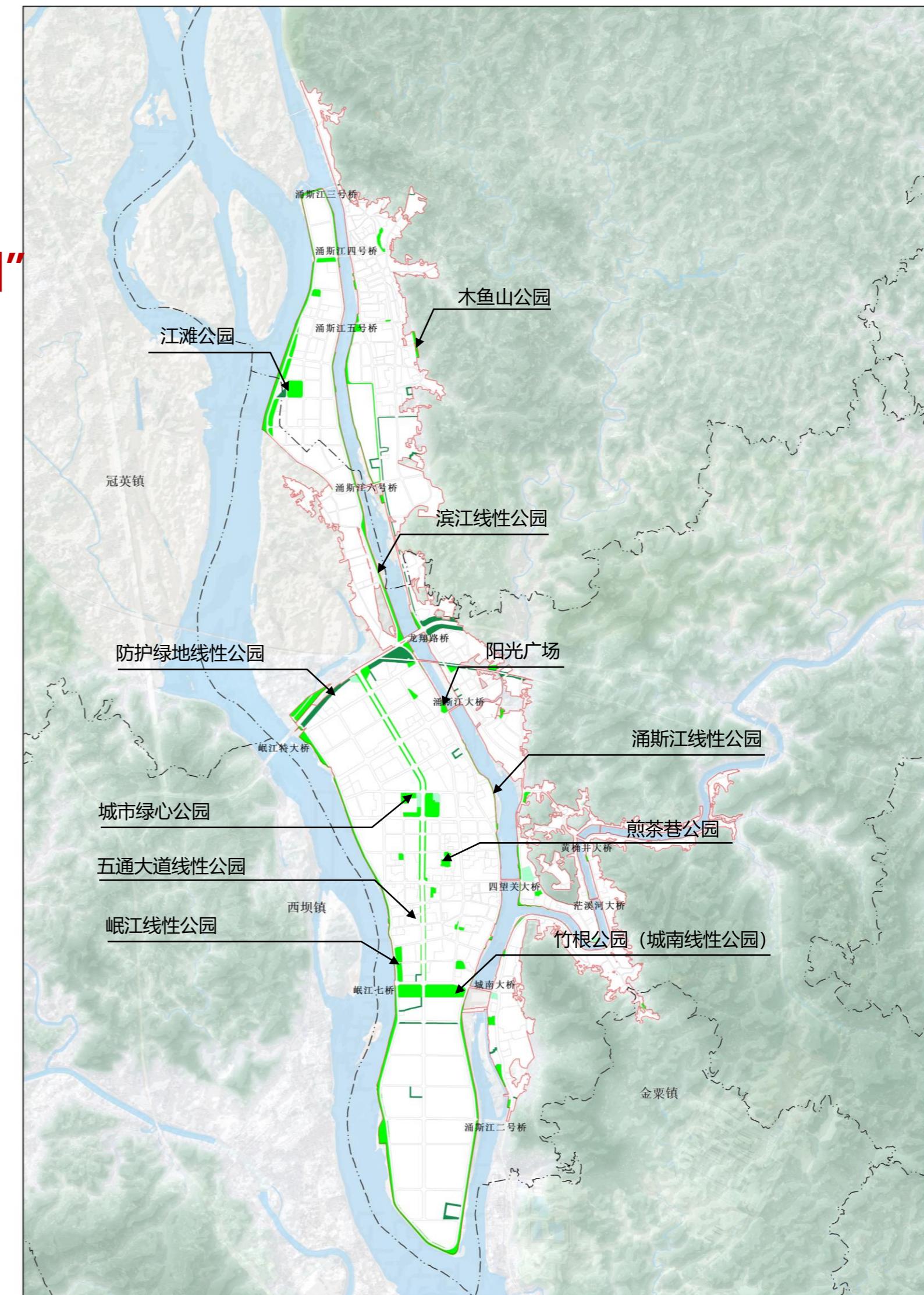
## 中心公园



小游园



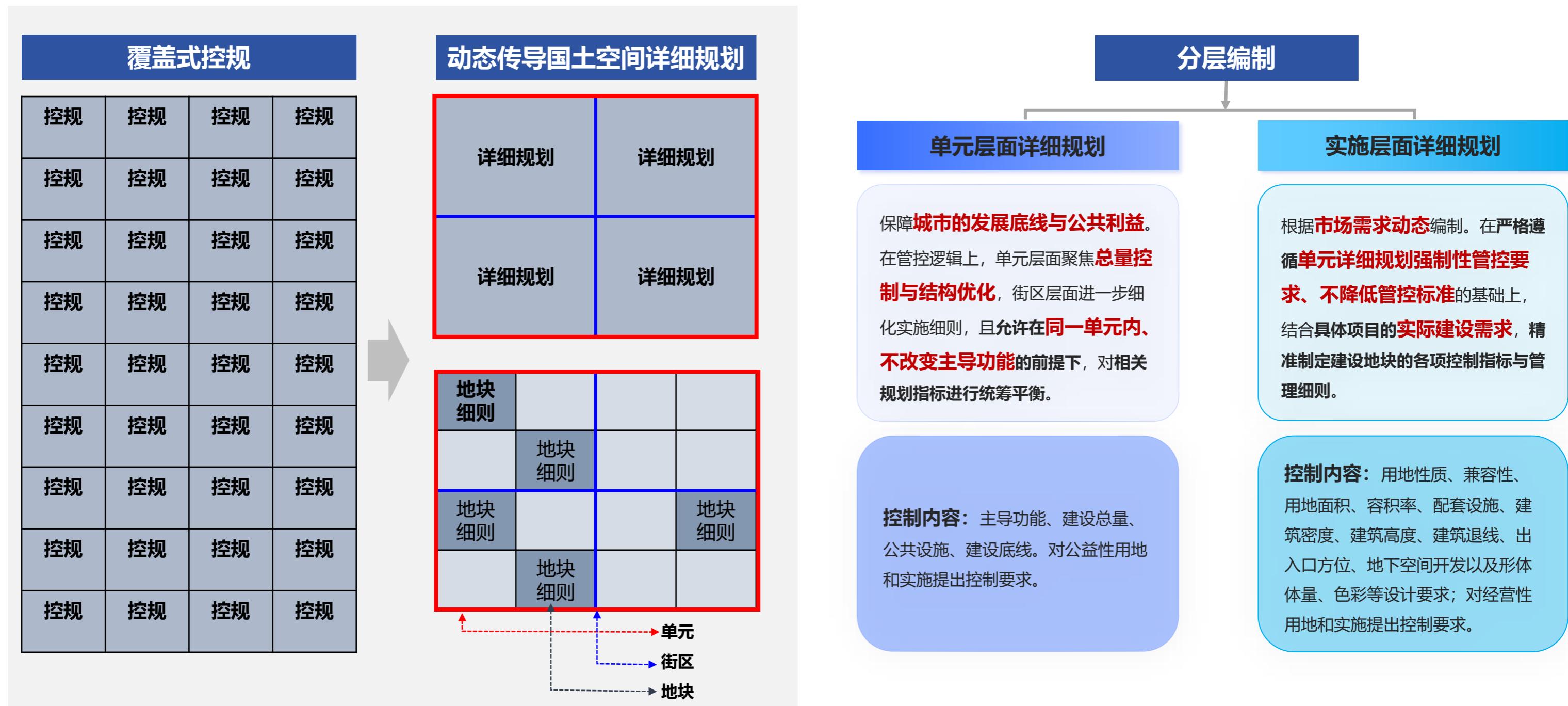
口袋公园



# 十一、规划创新

## 1、动态传导、分层管控

**建立动态国土空间详细规划制度，实行分层管控。**为解决传统控制性详细规划在编制模式上“事前一次性完成、全域无差别覆盖、成果固化如静态蓝图”所带来的灵活性不足、难以适配动态发展等问题，本轮国土空间详细规划创新性地构建“**单元层面详细规划+实施层面详细规划**”双层体系，同步建立“**单元—街区—地块**”三级弹性传导机制，既筑牢城市发展的刚性底线，又为响应市场动态需求预留空间。



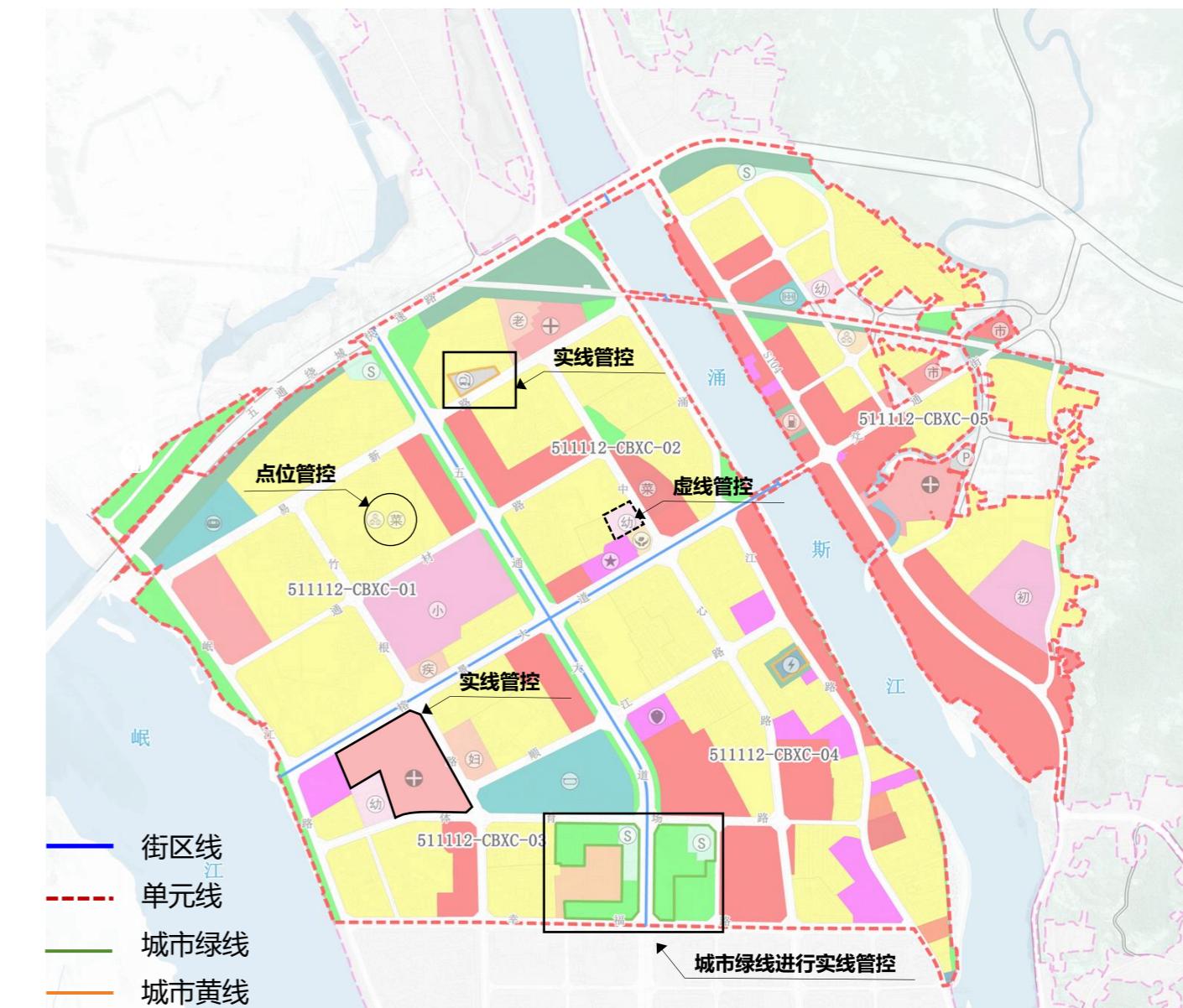
# 十一、规划创新

## 2、刚性落实、弹性管控

- ① **实线管控**: 总规确定的**高等级公服设施、现状已建设施及在建设施**。
- ② **虚线管控**: 按照《城市居住区规划设计标准》、《社区生活圈规划技术指南》补充需**独立占地的但暂时无法确定位置的设施，规模和设施要求等不得作出更改**，其**位置和边界**可以在**管理单元内根据具体方案深化确定**。
- ③ **点状管控**: 与其他类型用地**复合利用，设施要求等不得作出更改**，设施**位置在管理单元内根据具体方案深化确定**。

例如：

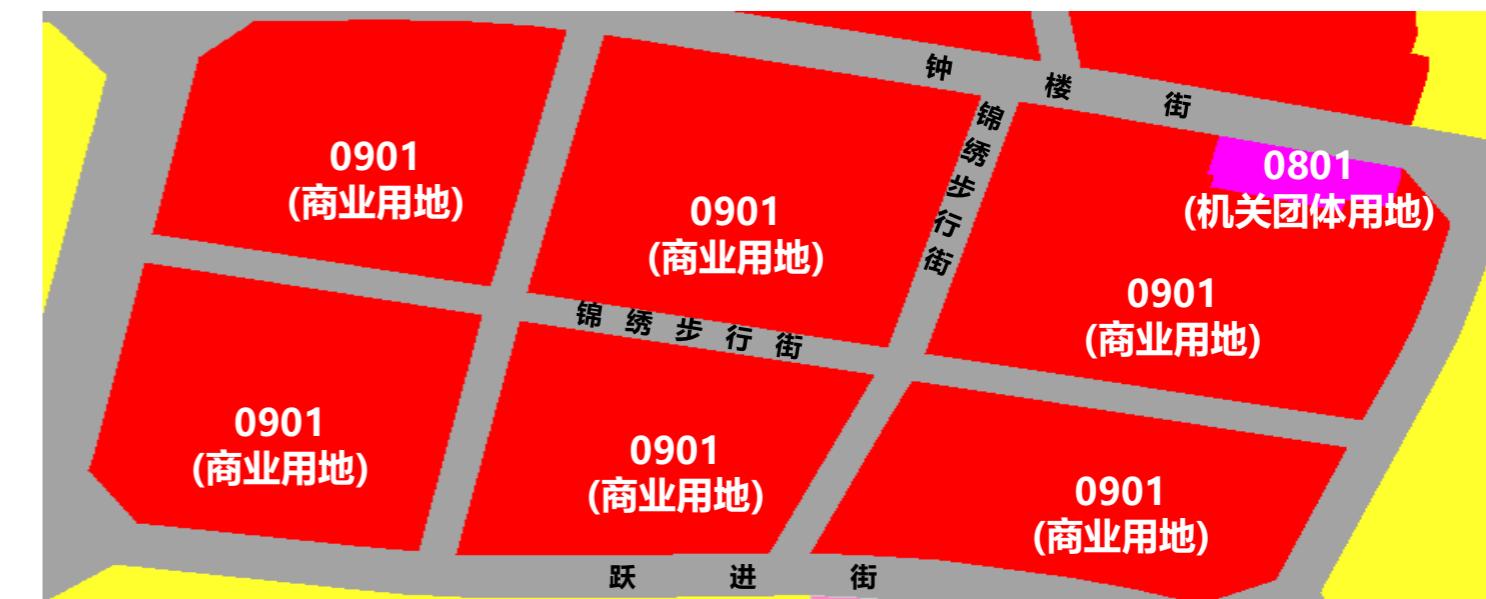
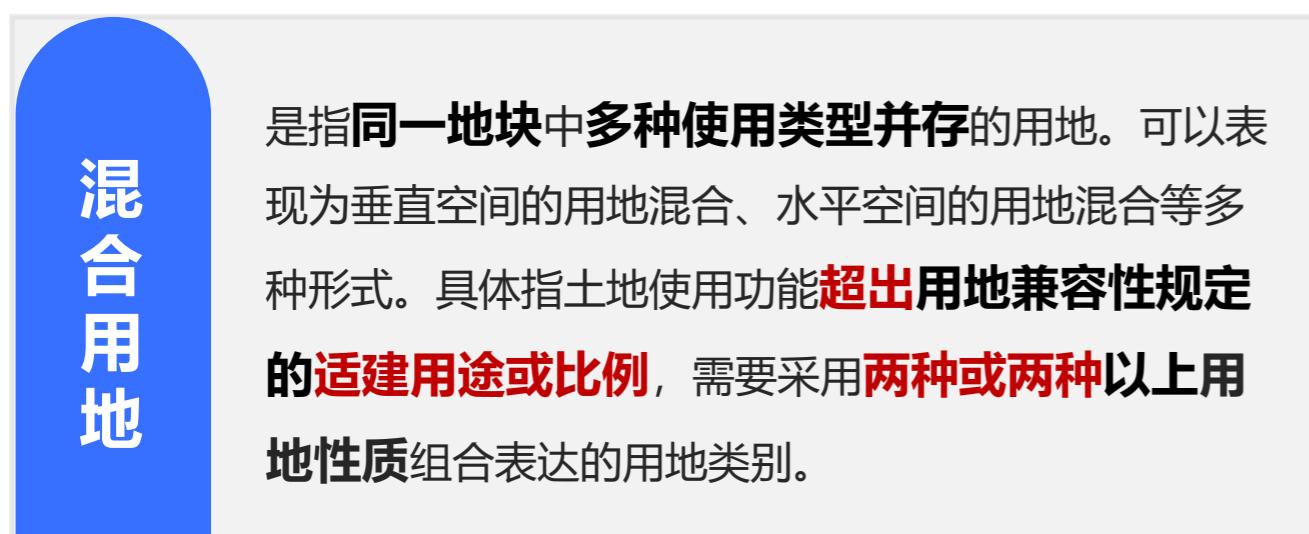
单元配套设施管控				
类别	层级	配套设施	用地规模(公顷)	管控方式
公共服务设施	城市级	五通桥区疾控中心	0.54	实线控制
		五通桥区精神病医院	2.08	实线控制
		五通桥区失能养老中心	0.42	实线控制
		五通桥区人民医院	5.45	实线控制
		乐山市公安局五通桥分局	0.97	实线控制
		五通桥区全民健身中心	5.94	实线控制
		五通桥区交通运输局	1.32	实线控制
		五通桥区检察院	0.51	实线控制
		.....		
公共服务设施	15分钟社区生活圈	32班中学	3.80	虚线控制
		城北农贸市场	1.56	实线控制
		竹根人民政府	0.40	实线控制
	5-10分钟社区生活圈	.....		
		城北全民健身中心	2.30	实线控制
		9班幼儿园	0.58	虚线控制
		社区服务中心	0.71	虚线控制
		通才材小学	7.58	实线控制
交通及市政公用设施		.....		
		公交首末站	0.52	实线控制
		社会停车场	—	点位控制
		110千伏变电站	0.42	实线控制
		公厕	0.03	实线控制
		公厕	—	点位控制



# 十一、规划创新

## 3、用地复合、提升效率

为破解传统控规的用途单一固化、地块刚性锁定、缺弹性的局限，本轮国土空间详细规划衔接国家政策与《乐山市城市管理规定（2022年）》，探索**用地兼容与混合用地**模式：一方面提升**规划适配性**，推动地块从“单用途管控”转“多元用途兼容”以**拓展弹性空间**；另一方面**打破规划调整“一刀切”**的程序定式，针对**不同调整需求制定差异化策略**。



用地强度控制指标			
用地性质	0901(商业用地)	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
容积率	≤2.5	建筑密度	≤45%
建筑高度	24m	绿地率	≥25%
兼容性	居住用地	兼容比例	40%



居住用地和商业服务业设施用地混合性兼容的，其计容建筑面积比例按照以下规定执行

- ① 居住为主要用地性质的： $50\% < \text{住宅计容建筑面积} \leq 90\%$
- ② 商业服务业设施为主要用地性质的： $10\% \leq \text{住宅计容建筑面积} < 50\%$

# 十一、规划创新

## 4、城市更新、有机融合

结合《城市存量空间盘活优化规划指南》以及五通桥区近年编制《五通桥“美丽小西湖”城市更新概念性规划及分片建设引导方案》《五通大道两侧地块开发利用策划方案》《城中村(2024-2028年)五年改造方案》《“四公一农”推动城市内涵式更新专项策划》《老旧小区改造方案》等多个城市更新方案，本次详细规划拟将通过“**管控层级传导**”“**核心要素管控**”“**实施衔接机制**”三大关键手段，将其有效融入新一轮的国土空间详细规划编制中，并实现管理层面的顺畅衔接，最终达成城市更新与国土空间详细规划编制的深度融合。

01

### 管控层级传导

按“单元—街区—地块”三级体系转化更新目标：将城市更新类规划的目标**按层级拆解**，确保不同层级国土空间详细规划承接对应更新要求。

02

### 核心要素管控

按“用地—指标—风貌—设施”要素，匹配更新规划要求。通过“用地性质、开发强度、风貌形态、设施配套”四大核心要素实现管控，需针对不同类型更新规划，设计对应要素管控工具。

03

### 实施衔接机制

按“动态维护—协同审批—公众参与”流程，保障更新落地。通过实施机制创新，解决更新规划与国土空间详细规划的衔接效率问题，确保更新要求能顺畅转化为实施行动。

# 十一、规划创新

## 5、动态管理、数据共享

针对传统控规缺乏统一的管理平台和部门缺乏有效联动机制导致的问题，依据统一标准建立**双向、多规合一、规管建一体化的“一张图”管理平台**。上层次规划自上而下传导至国土空间详细规划，对国土空间详细规划控制指标提出要求；地块开发细则的建设指标自下而上反馈至国土空间详细规划，**控制开发总量**，实现**动态评估**。经审批的国土空间详细规划或专项规划最终成果，都应纳入“一张图”进行**统一管理，实现数据共享**。

