

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）

局部地块用地性质调整论证报告

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司葫芦岛分公司
2020 年 5 月





标题 ▾

检索

高级检索

名 称	自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函		
索 引 号	000019174/2019-00904	主 题	规划计划
发文字号	自然资办函[2019]2375号	发布机构	自然资源部办公厅
生成日期	2019年12月31日	体 裁	函
实施日期		废止日期	

自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，省会城市自然资源主管部门：

为深入贯彻落实《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》，加强国土空间规划编制的资质管理，提高国土空间规划编制质量，我部正加快研究出台新时期的规划编制单位资质管理规定。新规定出台前，对承担国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有规划资质可作为参考。

自然资源部办公厅

2019年12月31日

目 录

概况.....	3
（一）区域位置.....	3
（二）现行总体规划确定的内容.....	4
本次用地性质调整地块情况.....	5
（一）拟调整用地性质地块基本情况.....	5
用地调整的必要性分析.....	6
（一）东北区域铁路网扩能需要.....	6
（二）阜蒙县整体发展战略需要.....	7
（三）新形势下发展经济新动能需要.....	8
（四）城市规划与现实结合需要.....	8
论证调整依据及指导思想.....	9
（一）调整论证依据.....	9
（二）指导思想.....	9
用地性质调整原则.....	10
（一）整体性原则.....	10
（二）以人为本原则.....	10
（三）土地使用相容性原则.....	10
地块调整方案.....	11
（一）城市道路局部调整方案.....	11
（二）局部地块用地调整方案.....	11
调整的可行性分析.....	16
（一）基础设施影响较小.....	16
（二）有利于城市景观打造.....	18
（三）无不良社会影响.....	18
（四）符合地方发展需求，可操作性强.....	19
结论及建议.....	19
（一）结论.....	19
（二）建议.....	20
第二部分 附图.....	21
（一）原土地利用规划图.....	22
（二）调整后土地利用规划图.....	22
阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地块用地性质调整论证报告专家评审意见及意见回复.....	25
阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地块用地性质调整论证报告各单位及主席团意见及意见回复.....	28
阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地块用地性质调整对外公示照片.....	43

第一部分 论证报告

概况

（一）区域位置

东梁镇地处阜新市西南部，隶属阜新蒙古族自治县管辖。镇区北距阜新市中心 15 公里，南距清河门区 18 公里，东距海棠山风景区 22 公里，北临阜新市开发区，西接佛寺镇、南与伊马图镇、卧凤沟乡毗邻，东接新民镇。全镇总面积 114.5 平方公里。

境内交通便捷，镇域内阜锦高速公路、S204 省道、X915 县道、王东线、东新线纵横贯穿全镇。镇区距离温泉城高速口仅 6 公里，与京沈客运专线毗邻，交通十分便利，是阜新市南下交通轴线上的重要节点。

温泉资源是支撑东梁镇经济发展的一个重要因素，近年来东梁镇紧抓温泉资源优势，把现代服务业作为财政收入的重要增长点，拉动了财政收入的快速增长。

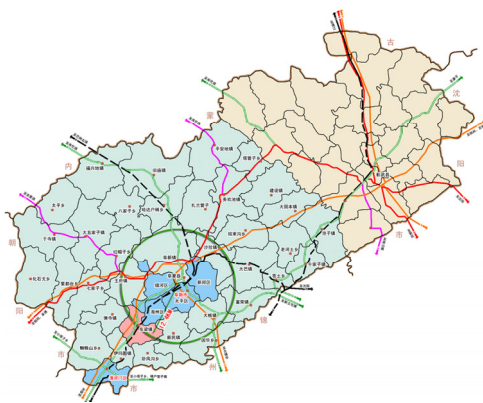


图 1-1 东梁镇在阜新市区域位置示意图

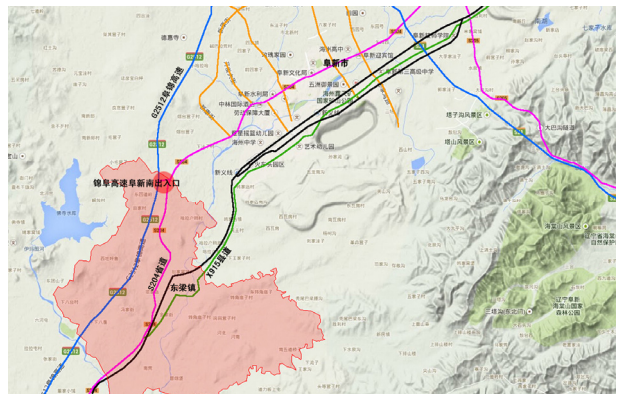


图 1-2 东梁镇在与阜新市交通关系示意图

(二) 现行总体规划确定的内容

现行《阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）》由辽宁省城乡建设规划设计院于 2017 年 5 月完成，并于 2017 年获得阜蒙县政府的正式批复，批复号是阜蒙政〔2017〕193 号。

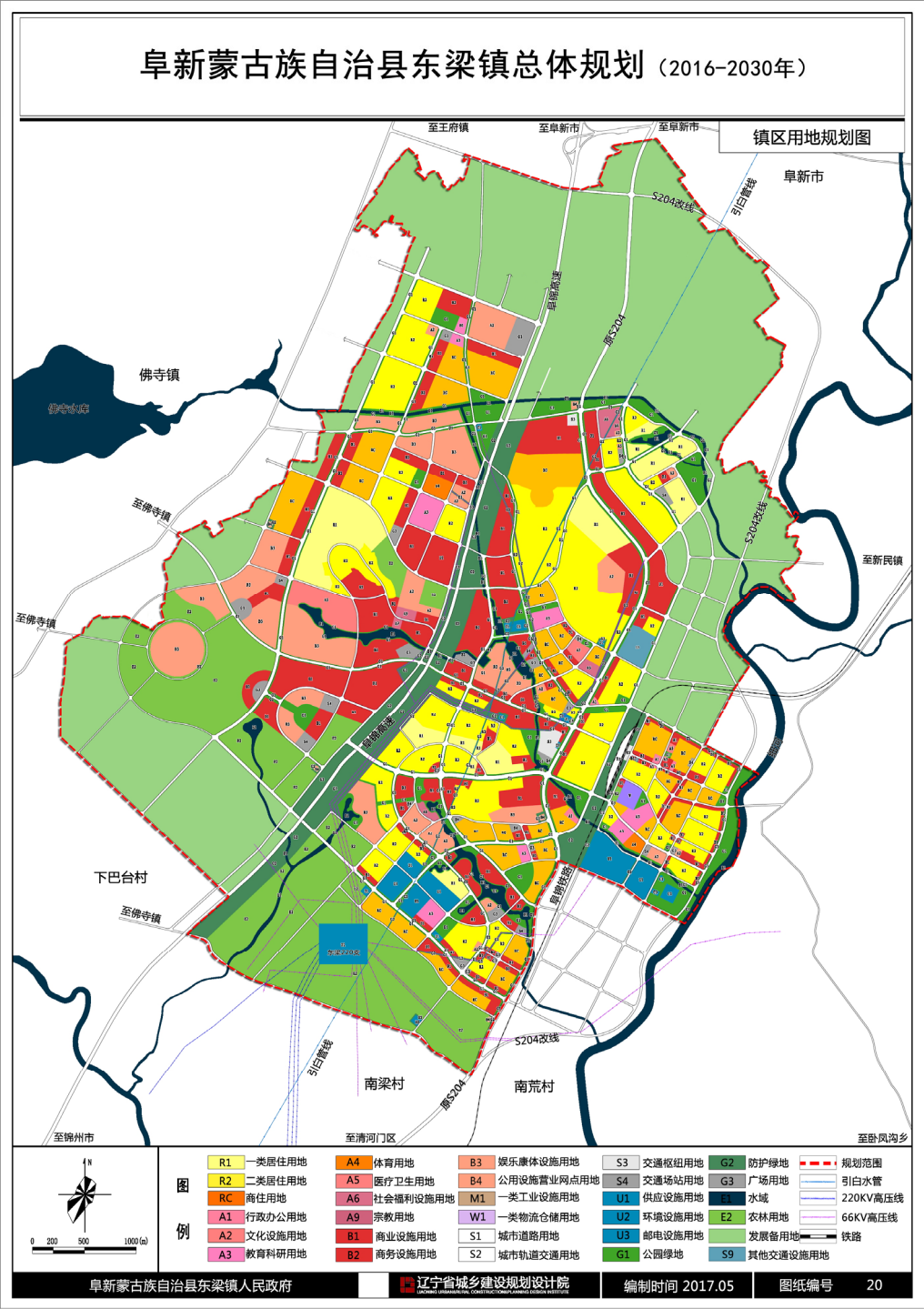


图 1-3 现行总体规划用地规划图

现行总体规划确定城市性质为“辽西地区以温泉旅游服务产业为主导的生态宜居的旅游风情小镇”。城镇发展方向以现状镇区为依托，向西发展为主，引导人口向温泉城集中，控制向老镇区东侧及南侧发展。确定城镇的总体空间结构体系为“一城两片三廊四点”。

“一城两片”：一城为整个东梁镇区，由 204 省道分为温泉城片区与东部生活片区。

“三廊”：分别为南北向的细河生态廊道、高速交通防护廊道与东西向的水系景观廊道。

“四点”分别为温泉城一期与二期、老镇区与新城居住区四点。

与原规划相比，其规划用地规模、人口规模、道路网络、绿化体系、公共基础设施、城市性质、城市用地发展方向等都做了改变，使其更加科学、规范和严谨，更有利于城市规划建设和管理。

现行总体规划为规划待建铁路线预留了一定宽度的防护绿带，便于城市道路交叉处理与防护。规划绿地与广场用地 377.54 公顷，占总建设用地的 18.00%。

本次用地性质调整地块情况

（一）拟调整用地性质地块基本情况

1. 用地性质调整地块范围界定

本次局部调整地块涉及东梁镇规划区内锦阜高速铁路两侧内九个地块，分别为 A、B、C、D、E、F、G、H、I、J 地块，为本次用地性质调整地块，总面积约为 104.30 公顷。

2. 拟调整用地性质地块现状用地情况

拟调整地块 A 地块位于锦阜高速东侧，恒宝路北侧。占地面积为 32.24 公顷。

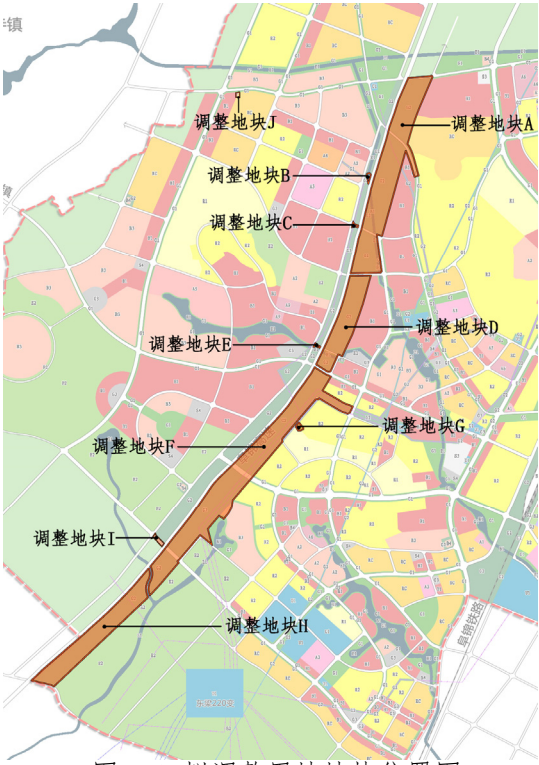


图 2-1 拟调整用地地块位置图

拟调整地块 B 位于锦阜高速西侧，环园路东侧，占地面积为 0.16 公顷。

拟调整地块 C 位于锦阜高速西侧，环园路东侧，占地面积为 0.1 公顷。

拟调整地块 D 位于锦阜高速东侧，温泉北路北侧，占地面积为 12.9 公顷。

拟调整地块 E 位于锦阜高速西侧，温泉北路北侧，占地面积为 0.07 公顷。

拟调整地块 F 位于锦阜高速东侧，温泉大道两侧，占地面积为 40.17 公顷。

拟调整地块 G 位于锦阜高速东侧，温泉北路南侧，占地面积为 0.26 公顷。

拟调整地块 H 位于锦阜高速东侧，温泉南路南侧，占地面积为 17.56 公顷。

拟调整地块 I 位于锦阜高速西侧，环园路东侧，占地面积为 0.35 公顷。

拟调整地块 J 位于锦阜高速西侧，东牛线南侧，占地面积为 0.49 公顷。

用地调整的必要性分析

城市总体规划作为法定规划，既是建设和管理城市的基本依据，是政府重要的公共政策，又是一项全局性、综合性、战略性的工作，涉及政治、经济、文化和社会生活各个领域。它既要发挥市场对资源配置的主导作用，又要充分发挥政府在战略性资源控制、公共资源项目安排、空间管制、公共服务等方面的职能作用。

现行总体规划自 2017 年批复实施以来，对东梁镇经济社会发展和城市建设起到了较好的引导作用，规划对城市发展的调控和引导作用显著增强。东梁镇在现行总体规划的宏观控制和引导下，有序的开展了各项城市建设，取得了显著成就。规划批复实施至今已有 3 年时间，社会和经济形势已经发生很大改变，城市总体规划实施过程中出现一些不可预计的问题是难免的，因此需要调整一些局部地块来完善总体规划，使总体规划更具有操作性和指导性。城市总体规划的局部调整工作，应遵照实事求是，切实可行的原则进行。

（一）东北区域铁路网扩能需要

为提高东北铁路网的机动性与灵活性，方便辽宁西部地区阜新、义县出行，形成货物快速运输的又一大通道，支持老东北工业基地振兴，促进沿线扶贫开发 with 城市化进程，促进经济和社会可持续发展，国家进行锦阜高铁路扩能改造

工程，改造工程指锦州经阜新到高台山铁路的扩能改造，改造后，锦州经阜新至高台山铁路形成双线电气化格局，部分区间取直改线，运行时间大大缩短，在锦州与沈山铁路接轨，锦州到义县段与锦州到承德铁路共线，在新立屯与大虎山道郑家屯接轨，在高台山与沈山铁路接轨。锦阜高速铁路扩能改造线路在东梁镇区范围内长度约 6000 米，位于锦阜高速东侧。

现行总体规划在编制时铁路扩能改造线路并未确定，因此现行总体规划对扩能改造铁路线路预留有较为充裕的防护绿地空间，目前改造线路已经确定，属因国务院批准重大建设工程确需修改规划，将部分用地调整为铁路用地，同时对原有铁路防护绿地及部分其他用地进行一定调整是非常必要的。

（二）阜蒙县整体发展战略需要

《阜新蒙古族自治县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：“十三五及今后一个时期，努力把阜蒙县建设成为全国重要的粮食、油料、畜产品、林果产品生产基地。打造全省乃至全国重要的农产品加工基地、氟化工产业基地、铸件产业基地、新型能源产业基地、玛瑙产业基地。建设旅游产业强县，争创国家级旅游示范县，创建辽西蒙东重要的电子商务和物流配送中心”。

发展壮大现代服务业，大力发展特色旅游产业。以争创国家旅游强县、全国休闲农业与乡村旅游示范县、辽宁省旅游示范县为目标，拓宽阜蒙县旅游资源宣传渠道，打造阜蒙县综合旅游服务平台。以东梁温泉旅游新城作为大型品牌旅游景区，宝地斯帕温泉度假区为旅游新景区（度假区）两者作为开发重点。做大做强以东梁温泉旅游度假集聚区为核心之一的服务业集聚区。

积极发展房地产业。结合新城建设、老城改造、保障房建设和加快城镇化进程，抓住高铁经济机遇，对接京津冀市场，大力发展功能齐全、宜居宜养的养老地产，成为我县房地产业新的增长点，推进房地产业稳定健康和可持续发展。

积极推进温泉旅游新城建设。以特色旅游产业为支撑，依托东梁和佛寺地区的地热、寺庙、水库等资源，以温泉漫汤泡汤为主轴，以商业、居住、文化、体育、养生养老、会议、会展、宾馆酒店等为主打概念，构建欧洲风情园、辽

代主题公园、民俗文化园、农业观光园。围绕“佛、山、泉、湖”，融入民族文化、佛教文化，建设规划面积 60 平方公里，一期规划区面积 8 平方公里，国内知名、面向国际的温泉旅游度假集聚区。

加强交通运输体系建设。“十三五”期间，完成京沈客专线路建设、锦阜高铁路扩能改造等线路建设。

（三）新形势下发展经济新动能需要

《2019 年阜新蒙古族自治县人民政府工作报告》提出：多措并举强载体、促消费，培育壮大第三产业。主动融入“高铁经济圈”，继续实施“旅游+”战略，促进消费提质升级。加快发展全域旅游，继续争创国家级全域旅游示范县，加快推进佛寺温泉康养度假区建设。

因此，为满足阜蒙县发展壮大服务业、积极发展房地产业、积极推进温泉旅游新城建设等整体发展战略的需求，对铁路扩能改造线路用地进行调整，增加温泉旅游新城服务业相关用地是非常必要的。

（四）城市规划与现实结合需要

现行总体规划在目前建设实施过程中显露出部分新情况和新问题，尤其是局部地块的用地性质和功能、部分道路的建设实施与新形势下的城市建设实际存在一定偏差。

如按照现行总体规划在推进城市开发建设过程中发现：一是经过近几年的发展建设，东梁镇旅游服务产业不断发展壮大，以宝地斯帕为主的部分项目已经面临用地短缺，项目无法落地的情况。二是东梁镇部分规划道路与铁路改造线路形成冲突，造成部分道路路径实施相对困难，如温泉南路向西延伸实施难度较大的问题。三是规划水系与铁路改造线路产生局部冲突，应予以水系改线调整，避免对铁路线路安全性造成影响。四是东梁镇垃圾转运设施均集中于高速东侧，高速西侧缺少垃圾转运设施，不利于西侧的城市建设发展。

因此，需要通过对现行总体规划相关内容进行调整和修改（局部地块用地性质调整、部分道路调整等），解决规划实施中的现实问题，使总体规划更具

有可行性和可操作性，以应对规划实施过程中地方发展需求转变的需要。确保经过修改的城市总体规划更加符合城市发展实际，有利于指导城市的发展与建设，有利于城市总体规划的实施与管理。

论证调整依据及指导思想

（一）调整论证依据

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》（2020 年修订版）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
4. 《阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划》（2016-2030 年）；
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
6. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
7. 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2015）；
8. 《城市绿地设计标准》（GB51346-2019）；
9. 《城市对外交通规划规范》（GB50925-2013）；
10. 《铁路安全条例》（2014.1.1）；
11. 《城市环境卫生设施规划标准》（GB 50377-2018）；
12. 现场采集的资料。

（二）指导思想

1. 有利于社会经济的可持续发展。合理统筹安排空间资源，为城市的长远发展预留充分的空间。

2. 有利于城市人居环境的营造。结合城市自然条件和人文特质，充分利用临水的优势，创造优良人居环境。

3. 有利于城市各项功能的有机组织。注重城市功能空间的衔接与有机组合，各项功能用地适当分区。

4. 有利于城市用地的空间时序配置。城市布局既能适应城市长远发展，又

有利于近期开展建设。

用地性质调整原则

（一）整体性原则

对于用地性质的调整要有综合的、系统的观念，把城市土地看作是自然、经济、社会三者的统一体，对城市的多方面因素进行综合的考虑。对于该地块用地性质的调整也必须从整体性考虑，从城市整体层面出发。该地块调整用地性质后，不会影响原有城市用地整体结构，符合整体性原则。

（二）以人为本原则

城市的主体是生活于其中的人，土地资源最终是人们的生存和发展的空间载体，因而城市土地资源利用必须以城市中人的需求为依托，贯彻以人为本的原则。

（三）土地使用相容性原则

土地使用相容性原则表现为土地使用性质的“弹性”、“灵活性”与“适建性”。主要反映该用地周边环境对于该地块使用性质的约束关系。土地使用相容性衡量的标准是来自于土地利用对环境带来潜在压力的大小以及环境所能承受的物质活动的容量。

拟调整用地对环境的影响较小，地块内建设商业建筑及居住建筑能够与周边用地、环境协调。

调整地块原用途多为防护绿地，由于城市建设需要，将相关地块调整为商业服务业设施等用地，为旅游产业提供配套等，符合行为相容原则。

地块调整方案

（一）城市道路局部调整方案

1. 王东线调整方案

王东线规划道路红线宽度保持不变，线形根据锦阜高铁路扩能改造线路预留涵洞进行局部调整。

2. 恒宝路北侧支路与温泉北路北侧支路调整方案

根据锦阜高铁路扩能改造线路预留涵洞条件，将原规划恒宝路北侧支路与温泉北路北侧支路穿越铁路与高速段予以取消。

3. 温泉大道调整方案

根据锦阜高铁路扩能改造线路预留涵洞条件，将原规划温泉大道穿越铁路与高速段进行局部线形调整，规划道路红线宽度保持不变。

4. 温泉南路调整方案

根据锦阜高铁路扩能改造线路预留涵洞条件，将原规划温泉南路穿越铁路与高速段予以取消。

5. 东牛线调整方案

根据锦阜高铁路扩能改造线路预留涵洞条件，将原规划东牛线穿越铁路与高速段进行局部线形调整，规划道路红线宽度保持不变。

（二）局部地块用地调整方案

1. 用地性质调整

本次局部调整地块涉及 A、B、C、D、E、F、G、H、I、J 地块 10 个地块。

拟调整地块 A 地块位规划原用地性质为“防护绿地、商住用地、城市道路用地、水域、二类居住用地、公园绿地”，拟调整用地性质为“城市道路用地、公园绿地、铁路用地、防护绿地、商住用地、商业用地、水域”。

拟调整地块 B 规划原用地性质为“防护绿地、水域”，拟调整用地性质为“防护绿地、水域”。

拟调整地块 C 规划原用地性质为“城市道路用地”，拟调整用地性质为“防

护绿地”。

拟调整地块 D 划原用地性质为“防护绿地、城市道路用地、公园绿地”，
拟调整用地性质为“防护绿地、铁路用地、公园绿地、商业用地、水域”。

拟调整地块 E 规划原用地性质为“城市道路用”，拟调整用地性质为“防护绿地”。

拟调整地块 F 规划原用地性质为“防护绿地、城市道路用地、公园绿地、娱乐康体用地”，拟调整用地性质为“防护绿地、铁路用地、公园绿地、商业用地、二类居住用地”。

拟调整地块 G 规划原用地性质为“一类居住用地、二类居住用地”，拟调整用地性质为“防护绿地”。

拟调整地块 H 规划原用地性质为“防护绿地”，拟调整用地性质为“防护绿地、铁路用地”。

拟调整地块 I 规划原用地性质为“城市道路用地”，拟调整用地性质为“防护绿地”。

拟调整地块 J 规划原用地性质为“商业用地与二类居住用地”，拟调整用地性质为“防护绿地与环境设施用地”。

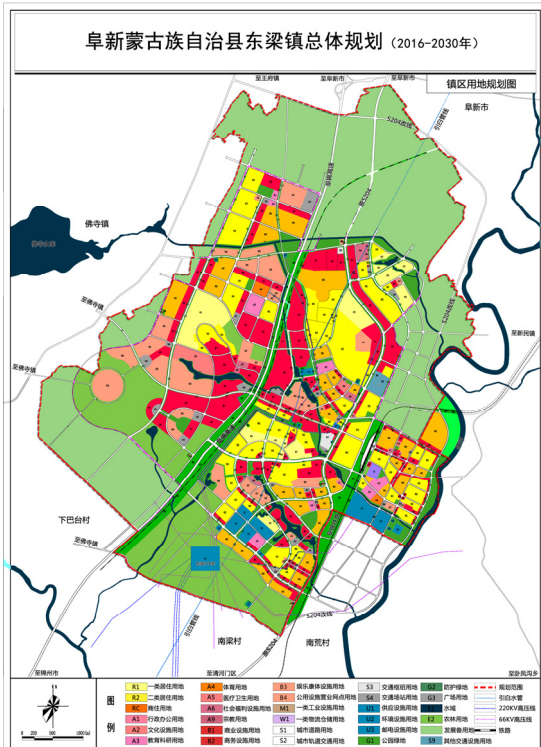


图 6-1 调整后用地性质图

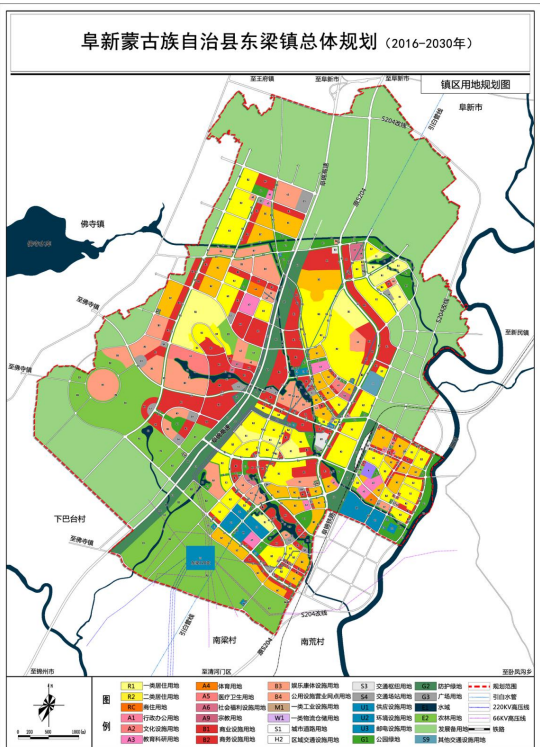


图 6-2 调整前用地性质图

地块用地性质调整明细表

用地编号		面积	调整后用地性质	调整前用地性质
A	A	32.24		
	A-01	0.28	城市道路用地	防护绿地
	A-02	0.10	公园绿地	防护绿地
	A-03	2.49	防护绿地	防护绿地
	A-04	0.19	铁路用地	防护绿地
	A-05	2.81	商业用地	防护绿地
	A-06	1.30	防护绿地	防护绿地
	A-07	2.16	商住用地	防护绿地
	A-08	0.39	公园绿地	防护绿地、商住用地、二类居住用地
	A-09	0.74	城市道路用地	防护绿地、公园绿地
	A-10	1.69	防护绿地	防护绿地
	A-11	0.16	铁路用地	防护绿地、城市道路用地
	A-12	0.37	公园绿地	防护绿地、城市道路用地
	A-13	1.41	商业用地	防护绿地
	A-14	1.02	防护绿地	防护绿地
	A-15	6.26	商业用地	防护绿地
	A-16	3.56	防护绿地	防护绿地
	A-17	1.63	水域	防护绿地
	A-18	0.30	铁路用地	防护绿地、水域、城市道路用地
	A-19	1.23	防护绿地	城市道路用地、水域
	A-20	0.77	公园绿地	城市道路用地、防护绿地
	A-21	2.90	商业用地	防护绿地、城市道路用地
	A-22	0.45	公园绿地	城市道路用地、水域、防护绿地
	A-23	0.03	公园绿地	防护绿地
B	B	0.16		
	B-01	0.06	水域	防护绿地
	B-02	0.10	防护绿地	水域
C	C	0.10		
	C-01	0.10	防护绿地	城市道路用地
D	D	12.90		
	D-01	2.63	防护绿地	防护绿地
	D-02	0.27	铁路用地	防护绿地、城市道路用地、公园绿地
	D-03	1.05	防护绿地	防护绿地
	D-04	0.02	公园绿地	公园绿地
	D-05	7.05	商业用地	防护绿地、城市道路用地

	D-06	0.06	公园绿地	防护绿地
	D-07	0.07	公园绿地	城市道路用地
	D-08	0.26	水域	水域
	D-09	0.44	防护绿地	防护绿地
	D-10	0.05	铁路用地	防护绿地、公园绿地、城市道路用地
	D-11	0.13	防护绿地	公园绿地、城市道路用地
	D-12	0.07	公园绿地	防护绿地
	D-13	0.77	商业用地	防护绿地、公园绿地、城市道路用地
	D-14	0.03	公园绿地	城市道路用地
E	E	0.07		
	E-01	0.07	防护绿地	城市道路用地
F	F	40.17		
	F-01	4.41	防护绿地	防护绿地
	F-02	0.42	铁路用地	防护绿地、公园绿地
	F-03	0.04	公园绿地	公园绿地
	F-04	0.45	商业用地	防护绿地
	F-05	0.72	二类居住用地	防护绿地
	F-06	12.26	防护绿地	城市道路用地、公园绿地
	F-07	0.76	城市道路用地	防护绿地
	F-08	6.42	防护绿地	防护绿地
	F-09	0.43	铁路用地	防护绿地、城市道路用地
	F-10	14.26	防护绿地	城市道路用地、娱乐康体用地
G	G	0.26		
	G-01	0.26	防护绿地	一类居住用地、二类居住用地
H	H	17.56		
	H-01	5.72	防护绿地	防护绿地
	H-02	0.51	铁路用地	防护绿地
	H-03	11.33	防护绿地	防护绿地
I	I	0.35		
	I-01	0.35	防护绿地	城市道路用地
J	J	0.49		
	J-01	0.30	环境设施用地	二类居住用地、商业用地
	J-02	0.19	防护绿地	二类居住用地、商业用地

地块用地性质调整前后各类用地面积对比表

用地名称	调整区域内 原规划用地面积(公顷)	调整区域内 调整后用地面积(公顷)	增减变化
一类居住用地	0.05	0	-0.05
二类居住用地	0.53	0.72	+0.19
商住用地	0.05	2.16	+2.11
娱乐康体用地	0.52	0	-0.52
商业用地	0.22	21.65	+21.43
公园绿地	1.13	2.4	+1.27
防护绿地	96.51	71.01	-25.50
城市道路用地	3.67	1.78	-1.89
环境设施用地	0	0.30	+0.30
水域	1.62	1.95	+0.33
铁路用地	0	2.33	+2.33
地块面积总计	104.30	104.30	0

城市建设用地减少 2.66 公顷，其他建设用地（铁路用地）增加 2.33 公顷，非建设用地（水域）增加 0.33 公顷。用地调整后总城市建设用地面积为 2095.02 公顷。

2. 涉及总体规划强制性内容的调整

本次用地性质调整地块涉及的总体规划强制性内容主要为城市建设用地中的绿地部分，包括公园绿地和防护绿地；用地性质调整地块涉及强制性内容的用地面积 97.83 公顷。

强制性内容中的公园绿地调整后没有减少，增加了 1.27 公顷；防护绿地减少了 25.50 公顷，但用地调整后防护绿地可以满足相关防护要求，同时城市总绿地广场面积为 353.12 公顷，占城市建设用地比例为 16.86%，符合规划城市建设用地结构的 10%-15%的要求。人均绿地与广场用地面积 23.45 m²/人，人均公园绿地面积为 12.1 m²/人，满足人均绿地与广场用地面积不应小于 10.0 m²/人及人均公园绿地面积不应小于 8 m²/人的规定，故本次用地调整没有对防护绿地面积进行补充，而根据社会经济产业发展需求对旅游服务相关用地进行补充。

用地性质调整前后相关总规用地指标对比表

用地名称		原规划			调整后		
		用地面积 (公顷)	用地比 例 (%)	人均用 地面积 (m ² / 人)	用地面积 (公顷)	用地比 例 (%)	人均用 地面积 (m ² / 人)
居住用地							
其中	一类居住用地	106.51	5.08	7.01	105.56	5.04	7.01
	二类居住用地	382.67	18.26	25.42	383.39	18.30	25.46
	商住用地	200.57	9.56	13.32	202.68	9.67	13.46
商业服务业设施用地							
	商业用地	371.55	17.72	24.69	393.42	18.78	26.12
	娱乐康体用地	163.71	7.80	10.87	163.19	1.79	10.84
道路与交通用地							
其中	道路用地	255.54	12.18	16.97	253.65	12.11	16.84
绿地与广场用地		377.54		18.00	353.12	23.45	16.86
其中	公园绿地	181.02	8.63	12.02	182.29	8.70	12.10
	防护绿地	172.32	8.21	11.42	146.44	6.99	9.72
	广场用地	24.39			24.39		
公用设施用地							
其中	环境设施用地	3.01	0.14	0.20	3.31	0.16	0.22

调整的可行性分析

(一) 基础设施影响较小

地块调整后,居住用地面积增加 2.25 公顷,商业服务业用地增加 21.43 公顷,绿地面积减少 24.23 公顷,城市道路用地面积减少 1.89 公顷,对市政设施将会产生一定影响:

1. 给水工程

给水量估算

地块调整后，根据《建筑给水排水设计规范》及《城市居民生活用水量标准》计算总共增加用水量 499 m³/d。

给水设施评价

现行总体规划期采用给水泵站供水，用地面积为 7156 平方米，以引白工程为水源，为镇区集中供水。本次地块调整对供水工程无影响。各地块周围均有给水管道，可以满足地块用水要求。

2. 排水工程

排水体制

虽然已经有部分雨污管网，但多数地区雨水、污水顺应地势就近排入沿路的河流和暗渠，没有形成完整的雨、污排放和治理体系。规划为雨污分流制。

排水量估算

污水量按生活、公建、工业、仓储和市政用水量之和的 80% 计算。地块调整后整体污水量增加 399.2 m³/d。

雨水量：根据阜新市暴雨强度公式： $q=2200(1+0.85LgP)/(t+7)^{0.8}$ (L/s·ha)

排水设施评价

现状城区用水量约为 1.79m³/d，阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年），东梁镇污水处理厂处理能力达 5 万 m³/d。可知本次地块调整对排水工程无影响。各地块周围均有排水、雨水管道，可满足地块排水要求。

3. 电力工程

电力负荷估算

根据《城市电力规划规范》及各地块规划指标，总共增加用电负荷 4279KW。

供电设施评价

现行总体规划变电所可以满足调整地块用电需求。

4. 电信工程

电信需求量估算

地块调整后电话需求量将增加 1529 部。

电信设施评价

现行总体规划电信管线可满足调整地块电信需求。

5. 供热工程

热负荷和估算

根据《城市热力网设计规范》，经计算各地块调整后热负荷将增加 17.25MW。

供热设施评价

现行总体热源厂需增设相应设备以满足调整地块供热需求。

6. 燃气工程

用气量估算

根据《城镇燃气设计规范》计算地块调整后年用气量为 854.51 万 m³/年。

燃气设施规划

现行总体规划燃气管线可以满足调整地块需求，

7. 评价结论

评价总结

通过对地块周边现状及规划市政设施的分析与调查，认为地块周边规划有完善的市政管线，基本可以满足给水、排水、电力、电信、供热、燃气等专业的使用要求。

实施建议

各地块的调整在城市范围内对各项基础设施影响不大。

（二）有利于城市景观打造

商业类型的建筑能够形成较好的建筑景观，提升城市景观效果，丰富城市道路景观界面。商业建筑与周边其他功能用地形成高低错落的建筑样式组合，使城市沿路景观更加丰富，更加具有生命力。

（三）无不良社会影响

用地性质的调整是在充分尊重现状的基础上，结合现状情况进行完善，以促进东梁镇经济发展为前提。

商业用地的增加可以有效的促进城市经济发展，同时可以有效盘活周边地区，提升周边用地的价值。居住用地的增加，可以提供高品质住区，更有利于

满足市民的使用需求以及实现市民对于生活品质提升的追求。

（四）符合地方发展需求，可操作性强

做大做强东梁温泉旅游度假集聚区是阜蒙县重点发展目标之一，其中宝地斯帕温泉度假区等多个项目为旅游重点项目，将温泉养生、文化修心、健康保健、都市农业、培训基地等功能融于一体，打造配套设施完善的主题文化温泉旅游目的地，随着旅游产业的迅速发展，多个项目用地较为紧张。

本次用地调整地块部分位于宝地、吐呼噜等项目西侧，可以通过局部地块用地性质调整，解决产业基地近期建设用地不足问题，保证企业入驻和基地顺利发展，符合地方发展实际需求。

本次城市总体规划局部用地调整地块未涉及基本农田及国家重点公益林地，易于开展建设，如涉及其他林地，需办理征占使用林地审批手续。因此，从政府的操作成本难度方面来看，本次用地性质的调整方案具有很强的可操作性。

结论及建议

（一）结论

- 1、经过调查分析论证，拟调整的九个地块建设有其存在的合理性和必要性。
- 2、本次拟调整为：

用地编号	面积（公顷）	调整后用地性质	调整前用地性质
A	32.24	城市道路用地 公园绿地、防护绿地 铁路用地、商业用地 水域	防护绿地、商住用地 二类居住用地、公园绿地 城市道路用地、水域
B	0.16	水域、防护绿地	防护绿地、水域
C	0.10	防护绿地	城市道路用地

D	12.90	防护绿地、铁路用地 公园绿地、商业用地 水域	防护绿地、城市道路用地 公园绿地、水域
E	0.07	防护绿地	城市道路用地
F	40.17	防护绿地、铁路用地 公园绿地、商业用地 二类居住用地	防护绿地、公园绿地 城市道路用地、娱乐康体用地
G	0.26	防护绿地	一类居住用地、二类居住用地
H	17.56	防护绿地、铁路用地	防护绿地
I	0.35	防护绿地	城市道路用地
J	0.49	商业用地、二类居住用地	防护绿地、环境设施用地
总计	104.30		

3、九个地块拟调整符合区域功能需求，对基础设施等影响在合理范围以内，对周边环境、景观和社会效益提升较大。

4、本次对于地块的论证调整，是在严格按照法律法规程序要求基础上，对地块使用功能进行局部调整，不影响总体规划的总体布局结构，符合东梁镇现实情况。

（二）建议

1、各地块作为整体进行规划建设，完善基础配套设施，功能要求严格按照既定功能进行建设。

2、居住用地的建设要严格按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中的指标进行规划与控制。

3、拟调整后涉及的商业服务业设施用地，应严格按照《城市公共设施规划规范》(GB50442-2015)中的指标进行规划与控制。

4、将拟调整后的十个地块纳入阜蒙县及东梁镇国土空间规划的编制中，针对各地块进行修改完善，满足城市发展建设需求。

5、在具体项目建设时，需咨询林草局等部门相关意见。

第二部分 附图

图纸目录：

（一）原土地利用规划图

（二）调整后土地利用规划图

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地
块用地性质调整论证报告专家评审意见及意见回复

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030年）局部地块用地性质调整论证报告

专家评审意见

2020年4月26日，阜新蒙古族自治县自然资源局召开《阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030年）局部地块用地性质调整论证报告》以下简称《论证报告》）专家评审会。会议由阜蒙县自然资源局规划部门负责同志主持，县自然资源局分管领导出席会议，5名专家组成专家组（名单附后）。

在听取该项目编制单位辽宁鑫鼎建筑设计有限公司葫芦岛分公司设计人员对《论证报告》详细介绍后，与会专家认真审阅了规划成果，经过质询与讨论，一致认为：该《论证报告》基础资料较为齐全，内容较为详尽，对于促进当地经济发展，改善交通条件有着积极的意义，专家组原则通过该《论证报告》。为进一步完善该论证报告，专家提出意见如下：

- 1、强化项目调整必要性
- 2、校核基础设施影响的可行性分析

专家组：

张晋同
裴亮
任东风
李云鹏
张立东

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030年）局部地块用地性质调整论证报告专家论证会会议签到表

地点：	阜蒙县自然资源局	日期：	
姓名	单位	职称	签字
张晋同	省规划院	教授级高工	张晋同
裴亮	辽宁工程技术大学	教授	裴亮
任东风	辽宁工程技术大学	副教授	任东风
李云鹏	阜新市规划设计院	高级工程师	李云鹏
张立东	阜新宏城建筑设计院	高级工程师	张立东

意见回复：

1、强化项目调整必要性；

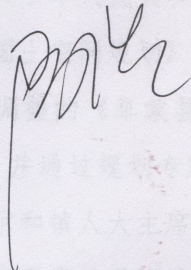
回复：增加项目必要性内容，详见 P6。

2、校核基础设施影响的可行性分析；

回复：在可行性方面对基础设施影响方面进行计算论证，详见 P16。

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地
块用地性质调整论证报告各单位及主席团意见及意见回复

财政局意见：

征求意见反馈表	
填表单位：	
填表人：	联系电话：
规划名称	卓盟县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	
意见和建议	
负责人签字	

填报日期： 年 月 日

发改局意见：

征求意见反馈表	
填表单位：	发改局
填表人：	联系电话：
规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	
意见和建议	无意见
负责人签字	
填报日期： 年 月 日	

工信局意见:

征求意见反馈表	
填表单位:	阜城县工信局
填表人:	丁晓峰 联系电话: 882512
规划名称	阜城县东梁镇总体规划(2016-2030年)局部调整
反馈时间	
意见和建议	无意见
负责人签字	
填报日期: 2020年 月	

环保局意见:

征求意见反馈表

填表单位: 阜蒙县环保局

填表人: 联系电话:

规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划(2016-2030年)局部调整
反馈时间	2020.7.17.
意见和建议	无意见
负责人签字	徐健 刘闯 颜延广

填报日期: 2020 年 7 月 17 日

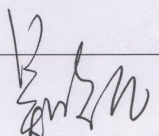
交通局意见：

征求意见反馈表

填表单位：

填表人：

联系电话：

规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	
意见和建议	建议建筑物距路外侧15米， 距道路外侧10米， 5米。
负责人签字	

填报日期： 年 月 日

林草局意见:

征求意见反馈表	
填表单位:	2020年10月29日
填表人:	联系电话:13464835208
规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划(2016-2030年)局部调整
反馈时间	
意见和建议	<p>原则同意此规划。如涉及林地,需办理征占使用林地审批手续,只有基础设施类项目可以使用国家重点公益林。</p> <p>商性才</p> <p>原则同意,如使用是林项目,进行审批</p> <p>李均</p> <p>姜伟志</p>
负责人签字	

填报日期:2020年7月29日

民政局意见：

征求意见反馈表

填表单位：皇蒙县东梁镇

填表人：联系电话：

规划名称	皇蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	
意见和建议	无
负责人签字	

填报日期： 年 月 日

水利局意见：

阜新蒙古族自治县东梁镇 总体规划（2016-2030 年）局部地块 用地性质调整论证报告意见

1、城乡规划编制资质证书过期，报告编制日期为 2020 年 5 月，城乡规划编制资质证书有效期至 2019 年 12 月 30 日。建议出具有效资质证书。

2、锦阜高速铁路扩能改造线路东梁项目区涉及水利方面的调整内容主要是对原规划的温泉南路等 2 处预留涵洞取消，王东线等 3 处预留涵洞进行线型调整。本规划调整后总水域面积增加 0.33 公顷，对改善水环境起到积极作用。

3、本次规划未增加向河道内排污口数量，也未增加新的污染源。

4、疑问：温泉南路和恒宝路北侧支路与温泉北路北侧支路穿越铁路及高速路段取消，是因为锦阜高速铁路最后确定的线路不与上述两条路交叉了吗？希望不要因为项目实施给流域内造成任何阻水问题，带来防洪安全隐患。

5、阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地块用地性质调整与水利关系不大，只要不带来防洪安全隐患、不破坏水环境就好。

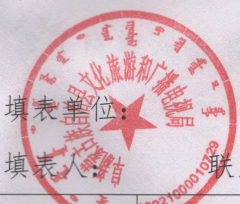
阜新蒙古族自治县水利局

2020.06.22

司法局意见：

征求意见反馈表	
填表单位：	阜蒙县司法局
填表人：	叶杨 联系电话：8822793
规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	2020年7月9日
意见和建议	无
负责人签字	2.12.25
填报日期：2020年7月9日	

文旅局意见：



征求意见反馈表

填表单位：卓蒙县东梁镇
填表人：联系电话：

规划名称	卓蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	
意见和建议	无
负责人签字	

填报日期： 年 月 日

农业农村局：

征求意见反馈表

填表单位：农业农村局

填表人：翟子 联系电话：8803011

规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部调整
反馈时间	2020年6月10日
意见和建议	无意见
负责人签字	翟子

填报日期：2020 年 6 月 10 日

住建局意见：

征求意见反馈表

填表单位：阜蒙县住建局

填表人：联系电话：8823535

规划名称	阜蒙县东梁镇总体规划（2016-2030年）局部调整
反馈时间	2020.6.9
意见和建议	无意见
负责人签字	王海春

填报日期： 年 月 日

人大主席团意见：

东梁镇人民代表大会主席团会议记录

时 间：2020 年 4 月 28 日

地 点：东梁镇政府三楼会议室

参加人员：王宏春、李维正、宋云平、王宝玉、佟汉魁

刘明华、李国秋、张 权、季建勋、蔡洪志

王 江、徐利华（东梁温泉城管委会土地局副局长）

议 题：研究局部调整《东梁镇总体规划（2016-2030）》相关事宜

会议首先听取了徐利华关于按照相关指示精神开展的《东梁镇总体规划》局部调整地块涉及东梁镇规划区内锦阜高铁路两侧内九个地块，总面积约为 103.81 公顷，现已经过委托有资质的规划设计单位编制完成《东梁镇总体规划（2016-2030）》局部地块用地性质调整论证报告，并已通过规划专家评审的情况。

会议认为：

为提升大健康产业发展空间，以及东梁镇和东梁温泉城的可持续发展，经过镇人大主席团和镇政府认真讨论同意实施阜新蒙古族自治县《东梁镇总体规划（2016-2030）》局部地块用地性质调整论证报告，报相关部门审批。

东梁镇人民代表大会主席团

2020 年 5 月 15 日



意见回复：

1、交通局意见；

（1）建议建筑物距离省道外 15 米，县道边线外 10 米，乡村道 5 米。

回复：规划地块未涉及到省道、县道及乡村道路。

2、林草局意见；

（1）如涉及林地，需办理征占使用林地审批手续，只有基础设施类项目可以使用国家重点公益林。

（2）如使用时具体项目区进行草原局垂询。

回复：在专题报告中已补充相关要求，详见 P18。

3、水利局意见；

（1）城乡规划编制资质证书过期，报告编制日期为 2020 年 5 月，城乡规划编制资质证书有效期至 2019 年 12 月 30 日。建议出具有效资质证书。

回复：有效资质证明已附在资质后。

（2）疑问：温泉南路和恒宝路北侧支路与温泉北路北侧支路穿越铁路及高速公路段取消，是因为锦阜高铁路最后确定的线路不与上述两条路交叉了吗？希望不要因为项目实施给流域内造成任何阻水问题，带来防洪安全隐患。

回复：因铁路修建时未预留相关涵洞，因此，温泉南路和恒宝路北侧支路与温泉北路北侧支路穿越铁路及高速公路段取消。项目实施未造成任何阻水问题。

阜新蒙古族自治县东梁镇总体规划（2016-2030 年）局部地
块用地性质调整对外公示照片

公示照片：



公示照片：

