

《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》

修改报告

深圳市华纳国际城市规划设计有限公司

二〇一九年零八月

证书编号[粤]城规编第证书等级乙级

单位名称深圳市华纳国际城市规划设计有限公司

法定代表人陈经文

详细地址深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦C座2603

电话0755-26820768 传真0755-26829342

承担业务范围全国承担下列任务：
（一）20万人以下城市总体规划和各种专项规划的编制（含修订或者调整）；

变更事项（二）详细规划的编制；

（三）研究拟定大型工程项目规划选址意见书。

注：除甲级单位名称的变更需由住房和城乡建设部办

理，其它事项的变更均由所在省、自治区建设厅，直辖市规划局（委）办理。

资质证书

城乡规划编制

(副本)



发证机关

发证日期 2012年08月31日

(有效期限: 自2012年08月31日至2014年08月31日)

一、概 况.....	4
（一） 区位情况.....	4
（二） 项目概况.....	4
二、现行规划情况.....	7
三、现状情况.....	8
（一） 调整地块 1 现状情况.....	8
（二） 调整地块 2 现状情况.....	9
四、论证调整依据及要求.....	11
（一） 论证依据.....	11
（二） 修改要求.....	12
五、拟规划调整类型分析.....	15
（一） 规划修编.....	15
（二） 规划整合.....	15
（三） 规划局部调整.....	15
六、用地性质调整原则.....	17
（一） 整体性原则.....	17
（二） 以人为本原则.....	17
（三） 区位原则.....	17
（四） 经济实用的原则.....	17
七、结论及建议.....	18

一、概 况

（一）区位情况

1、农安县区域

农安县位于吉林省中部，隶属于长春市，县城距长春市 60 公里。地理位置在东经 124°32'—125°45'、北纬 43°54'—44°56'。东接德惠市，西邻长岭县，南与长春市郊区接壤，北与前郭尔罗斯蒙古族自治县为邻，东北与扶余县隔江相望。县境南北长 115 公里，东西宽 98 公里，总面积 5415 平方公里。

长（春）白（城）铁路、图（们）乌（兰浩特）公路（G302 国道）由南到北纵贯全县。县域内共有国家公路 8 条，乡级公路 18 条，已构成城乡交通运输网。

2、哈拉海镇区位

哈拉海镇隶属于吉林省农安县，位于吉林省中部，位于农安县城北 30 公里处，距省会长春市 90 公里，北与松原市接壤。长白铁路、珲乌公路穿境而过，是农安县北部政治、经济、文化中心和商品集散地；全镇幅员面积 435 平方公里，其中耕地面积 21000 公顷，草原面积 1900 公顷，林地面积 9000 公顷，森林覆盖率 13.1%。

（二）项目概况

《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）修改报告》的修改内容主要依据《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》实施评估报告中所提出的针对现阶段不符合哈拉海镇区实际需求的集中供热问题展开论述；《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》实施评估报告中提出：为了适应哈拉海镇自身发展实际需

要以及顺应未来新形势和新要求，针对现行总体规划的修改提出以下建议内容：

（1）关注多规融合新动向，尊重镇区发展规律，根据实际发展需求及实施情况，对部分建设用地的调减、调增以及位置调整。

（2）在保持镇区“一核、两区、三组团”的城镇空间组织体系的基础上，根据镇区市政基础设施的外部变化以及自身发展条件的需求，本次实施评估报告建议对区域内的市政供热规划建设用地布局进行合理修改，符合哈拉海镇的实际建设要求。

1) 建设用地布局调整地块 1: 按实际周边居民供热需求，继续保留位于哈拉海路与东一街交汇，东一街西侧原址供热锅炉房，继续为周边居民提供供热服务，建议现行总体规划将做出相应修改；沿用原用地性质，调整现行总体规划地块功能由二类居住用地变更为公用工程用地；调整地块面积：681.90 m²，并增加 15m 宽度防护绿地。

2) 建设用地布局调整地块 2: 哈拉海镇区近年来商品房住宅面积在逐年增加，为了满足现阶段镇区供热的长远需求，秉承着节约的原则，建议在镇区内重新选址新建一处集中供热锅炉房；并取消现行总体规划所规划的位于镇区北部工业区和北环路、滨河一路交汇处的公用工程用地；本实施评估建议将 G302 国道与纬六东路交汇，纬六东路南侧商住混合用地变更为公用工程用地；调整地块面积：3663.24 m²。

事实上，总体规划是一个动态发展过程，从最初静态的形态规划发展到今天动态的过程规划，总体规划已经从对乡镇发展的终极蓝图的描绘，发展到一种从决策到实施的连续统一体。为了使乡镇土地和空间资源合理配置，更有利于乡镇建设和发展，有效的按乡镇规划实施，力求经济效益、社会效益和环境效益的统

一，做到合理用地、科学用地、节约用地、保证用地；根据哈拉海镇镇区建设、经济发展和实际需求的具体情况，在不违反镇区总体规划用地布局基本原则的前提下，对哈拉海镇区 2 个地块进行用地性质调整：其中地块 1 位于哈拉海路与东一街交汇，东一街西侧，地块 2 位于 G302 国道与纬六东路交汇，纬六东路南侧。

二、现行总体规划情况

《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》（以下简称现行总体规划）于2012年10月获得吉林省农安县人民政府批准。

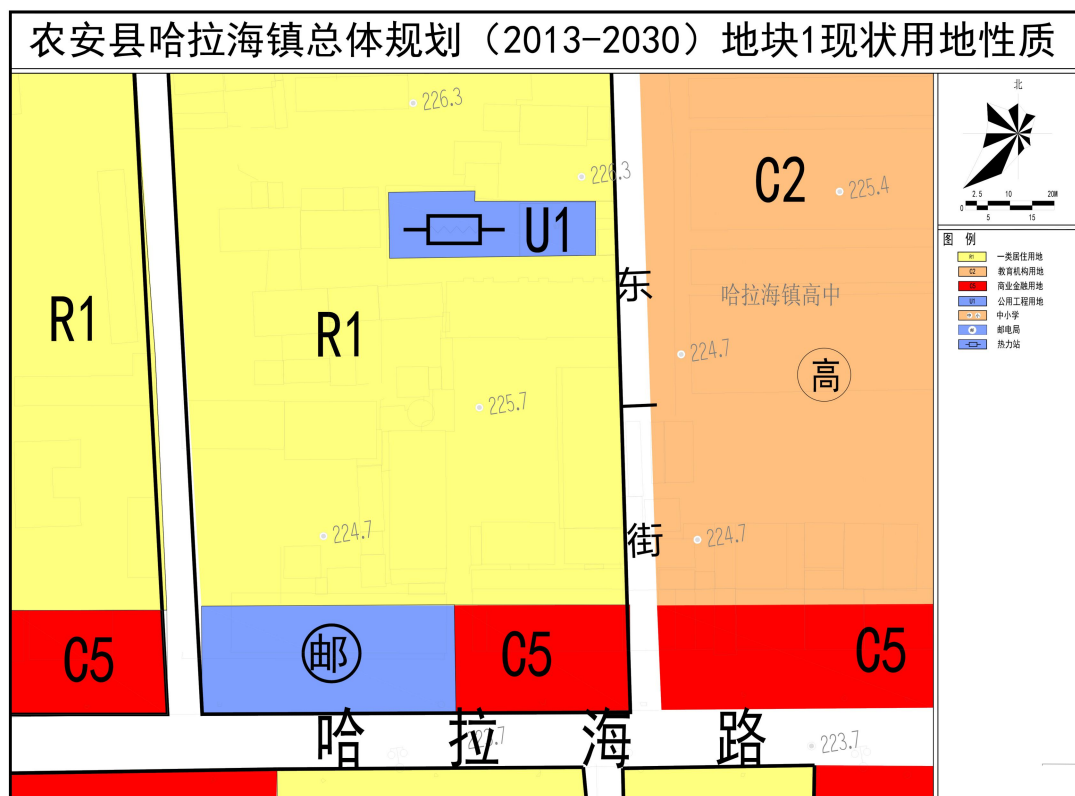
《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》批准实施至今已有7年。近年来，农安县哈拉海镇的社会经济取得了极大的发展，镇区面貌日新月异，城镇化水平提高，住宅小区及基础设施建设项目逐年增加。特别是在市政基础设施供热方面，未按现行总体规划进行重新选址另行建设，依然使用现有供热锅炉房及供热管线。

因此，现行由吉林省中天建筑规划设计研究有限公司编制的《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》中供热工程规划的布局及设想与哈拉海镇区实际情况具有较大差距，本修改报告将针对以上问题进行修改、完善和补充。

三、现状情况

（一）调整地块 1 现状情况

地块 1 位于哈拉海路与东一街交汇，东一街西侧；现状为公用工程用地，周边为一类住宅用地，其供热能力为每小时 6 蒸吨，供热面积为 5.6 万 m²。



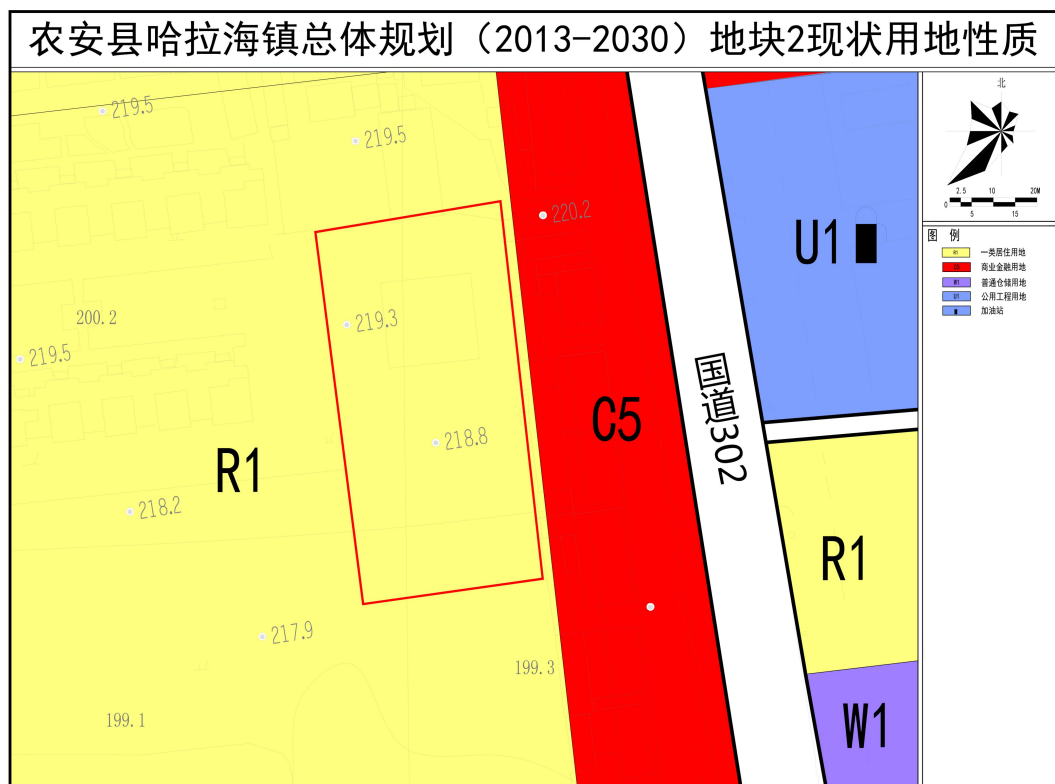
地块 1 现状用地性质



地块 1 影像图

（二）调整地块 2 现状情况

位于 G302 国道与纬六东路交汇，纬六东路南侧；现状为一类居住用地。



地块 2 现状用地性质



地块 2 影像图

四、论证调整依据及要求

（一）论证依据

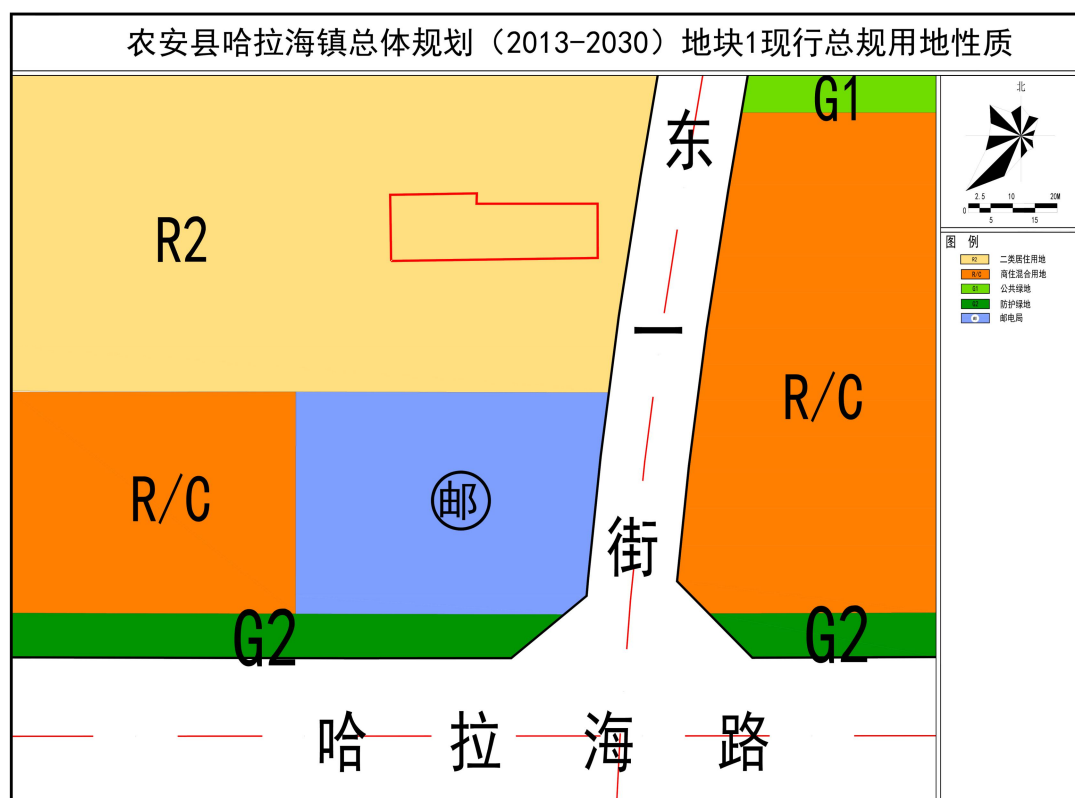
- 1、《中华人民共和国土地管理法》（1999 年）
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）
- 4、《中华人民共和国土地管理条例》（2014 年修订）
- 5、《吉林省城乡规划条例》（2011）；
- 6、《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》；
- 7、《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；
- 8、《产业用地政策实施工作指引》（2019 年版）；
- 9、《关于印发吉林省城乡建设用地增减挂钩试点管理办法的通知》（吉郑办发【2015】59 号）；
- 10、住房和城乡建设部文件关于印发《城市总体规划实施评估办法（试行）的通知》（建规【2009】59 号）；
- 11、大气污染防治行动计划国发【2013】37 号；
- 12、《大气污染防治行动计划实施情况考核办法（试行）实施细则》（2014）；
- 13、《农安县土地利用规划》（2006-2020）；
- 14、《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》；
- 15、《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》实施评估报告；
- 16、《农安县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。
- 17、国家、省、市其他有关法律法规及技术规范。

（二）修改要求

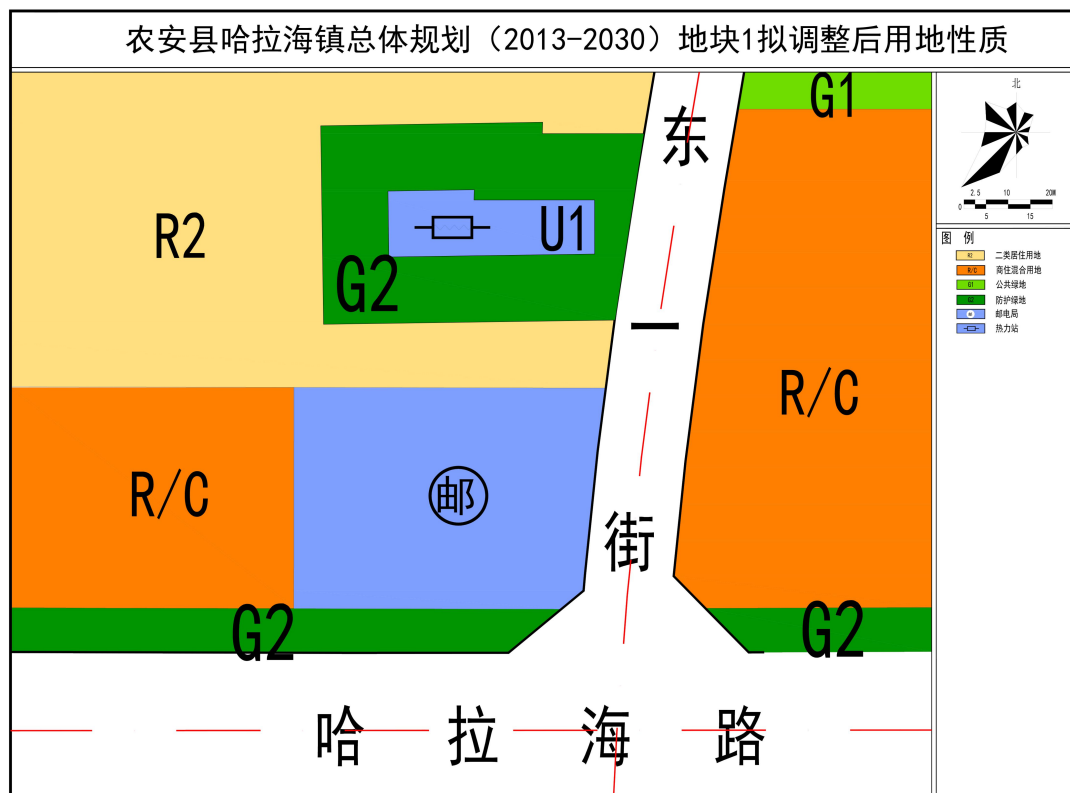
1、地块一修改要求

按实际周边居民供热需求，继续保留位于哈拉海路与东一街交汇，东一街西侧原址供热锅炉房，继续为周边居民提供供热服务，建议现行总体规划将做出相应修改；沿用原用地性质，调整现行总体规划地块功能由二类居住用地变更为公用工程用地；调整地块面积：681.90 m²，并增加 15m 宽度防护绿地。

地块一锅炉房现阶段供热能力为每小时 6 蒸吨，供热面积为 5.6 万 m²，为了满足大气污染防治行动计划国发【2013】37 号及《大气污染防治行动计划实施情况考核办法（试行）实施细则》（2014）等国家、省、市环保要求等相关规定，建议将其供热能力提升至每小时 20 蒸吨，为更多的周边居民提供供热服务。



地块 1 现行总体规划用地性质

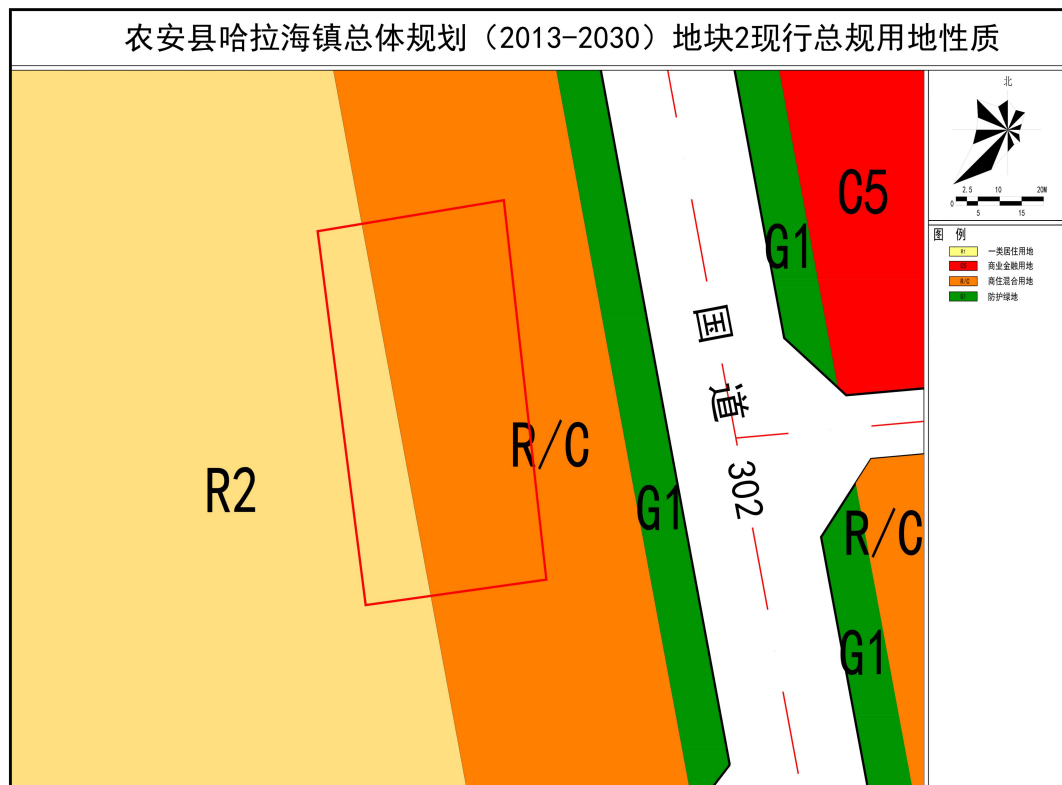


地块1拟调整后用地性质

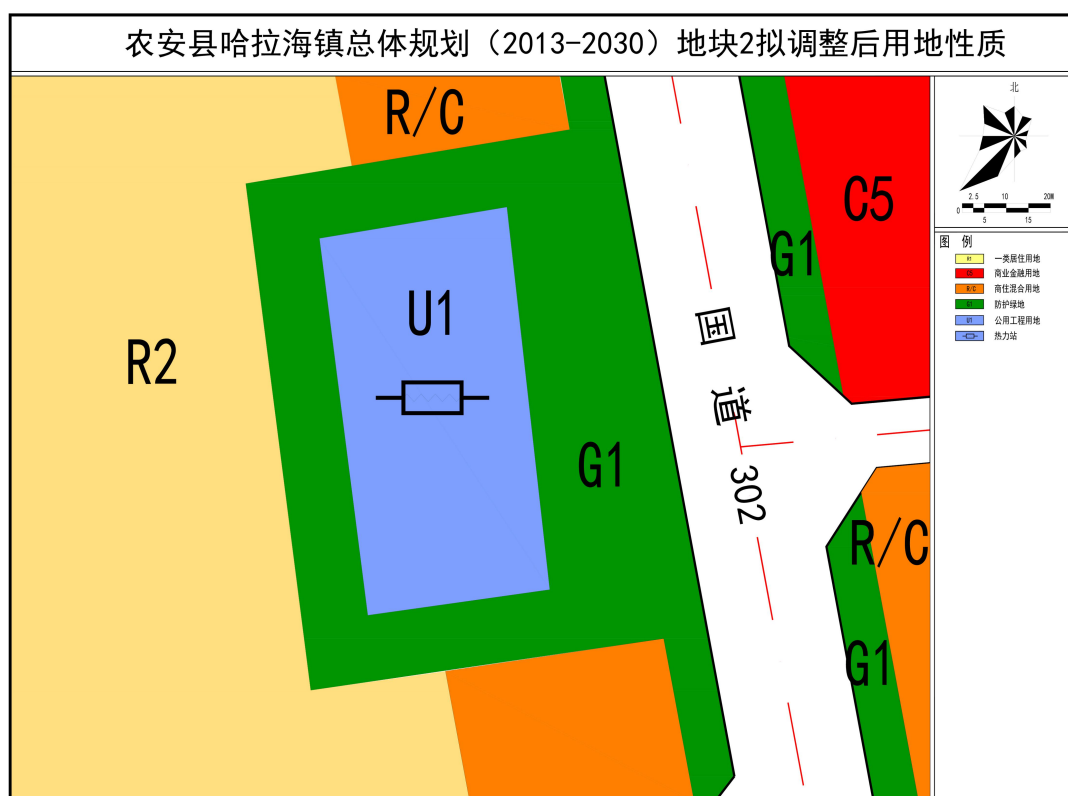
2、地块二修改要求

哈拉海镇区近年来商品房住宅面积在逐年增加，为了满足现阶段镇区供热的长远需求，秉承着节约的原则，拟将 G302 国道与纬六东路交汇，纬六东路南侧商住混合用地变更为公用工程用地，用于集中供热建设；并取消现行总体规划所规划的位于镇区北部工业区和北环路、滨河一路交汇处的供热公用工程用地性质；调整地块面积：3663.24 m²，并增加 15m 宽度防护绿地。

为了满足大气污染防治行动计划国发【2013】37 号及《大气污染防治行动计划实施情况考核办法（试行）实施细则》（2014）等国家、省、市环保要求等相关规定，建议地块二新建供热能力大于每小时 20 蒸吨以上的集中供热锅炉房，为更多的周边居民提供供热服务。



地块 2 现行总体规划用地性质



地块 2 拟调整后用地性质

五、拟规划调整类型分析

从城市规划的实际工作来看，目前规划调整工作主要表现有以下三种类型：

（一）规划修编

修编一般是指规划的时效性逐渐减弱，或者社会经济发生重大改变，引发规划的不适应性，例如总体规划、控规已不适应发展需要，或者政府对该区域需重新定位，或者指导控规的上层次规划，如总体规划或分区规划发生了较大改变等，都将引发重新规划修编工作。

规划修编工程量大，时间持续较长，对于时间紧迫的建设项目来说，实施难度较大。

（二）规划整合

规划整合是近年来比较流行的一个词汇，不同于规划修编、规划局部调整，规划整合的对象是至少 2 个以上的规划。现行相邻区域规划为例，由于缺乏对相邻区域规划编制工作的统筹与协调，出现不同区域成果的“打架”现象；部分由于规划编制主体不一，主导思想不同，各自为政，以致相互衔接不够，于是区域规划整合编制工作应运而生。

（三）规划局部调整

由于快速变化的社会背景，乡镇建设发展所面临的各种不确定因素，乡镇建设在规划的管理和实施过程中，常常遇到对于规划的各项具体控制要求进行调整的各种变动诉求，这也就是我们通常所说的规划局部调整工作，例如对某地块用地性质或土地开发强度进行变更、改变城市道路走向等。

从城市规划的工作构成来看，规划编制、规划修编或规划整合是一种规划制

定工作，可以理解为规划管理的前期准备工作，规划局部调整则应归属于规划的实施管理阶段，可以理解为规划管理的后期工作。从行政行为的分类来看，规划局部调整是一种被动的具体行政行为，规划编制、规划修编或规划整合则是一种主动的抽象行政行为。

综上所述，《农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）》已不能满足哈拉海镇发展环境的众多变化，使现行总体规划对镇区建设的指导意义下降，亟需对总体规划进行修编。但总体规划修编所需周期较长，面对建设过程中的实际诉求，需要对局部地块进行调整，以适应现实需求。

针对地块，坚持在合理合法的基础上，完成规划实施管理程序调整，进而对下一步总体规划修编进行补充和完善，以指导下一层面的各项规划工作。

六、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，把乡镇土地看作是自然、经济、社会三者的统一体，对乡镇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，从区域整体层面出发。该地块调整用地性质后，不会影响原有区域用地整体结构，符合整体性原则。

（二）以人为本原则

乡镇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，因而乡镇土地资源利用必须以乡镇中人的需求为依拖，贯彻以人为本的原则。经济在发展，人们物质文化、生活水平在提高，对市政基础设施的供给需求也逐年增加，而哈拉海镇现行供热工程规划不符合现阶段哈拉海镇的实际需求及长远可持续发展，对其用地性质的调整，符合以人为本的原则。

（三）区位原则

调整的 2 个地块，均临近镇区干道，交通便利，符合用地选址原则。

（四）经济实用的原则

2 个地块用地性质调整有利于集约建设成本，可为更多的广大居民提供供热需求，有利于哈拉海镇民生事业发展。

七、结论及建议

结论：

经过调查分析论证，沿用现状位于哈拉海路与东一街交汇，东一街西侧原址供热锅炉房，继续为周边居民提供供热服务，继续保留现状用地性质的调整以及将 G302 国道与纬六东路交汇，纬六东路南侧商住混合用地变更为公用工程用地，用于集中供热建设，是可行的。

地块调整符合哈拉海镇镇区区域功能需求，对周边生态环境、交通通行等影响在合理范围以内，对民生等社会效益提升较大。

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完善调整，符合哈拉海镇现实情况。

建议：

1、调整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。

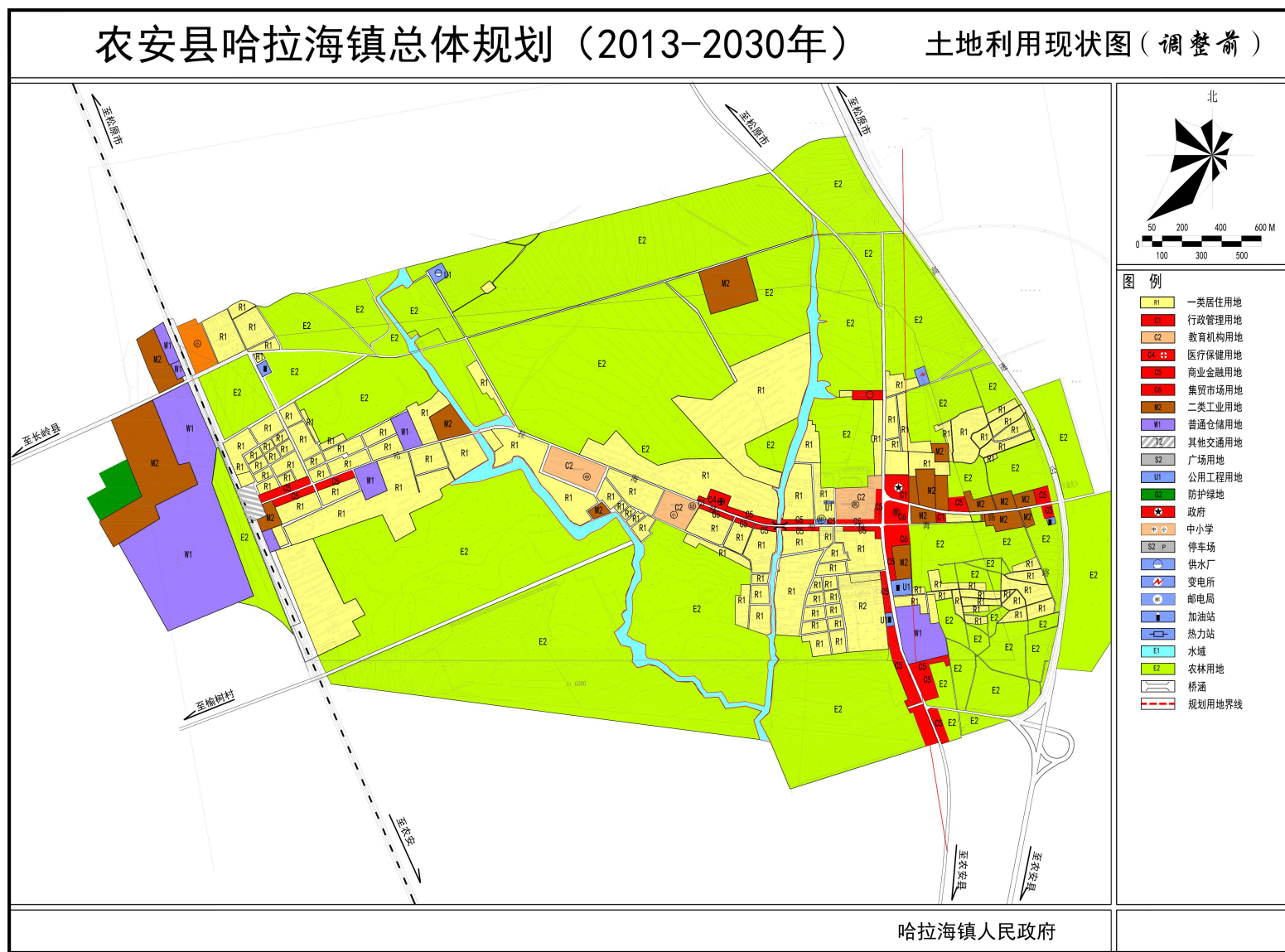
2、在新一轮总体规划编制过程中，针对本地块，进行修改完善，论证报告满足哈拉海镇近期建设需求。

农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030年）

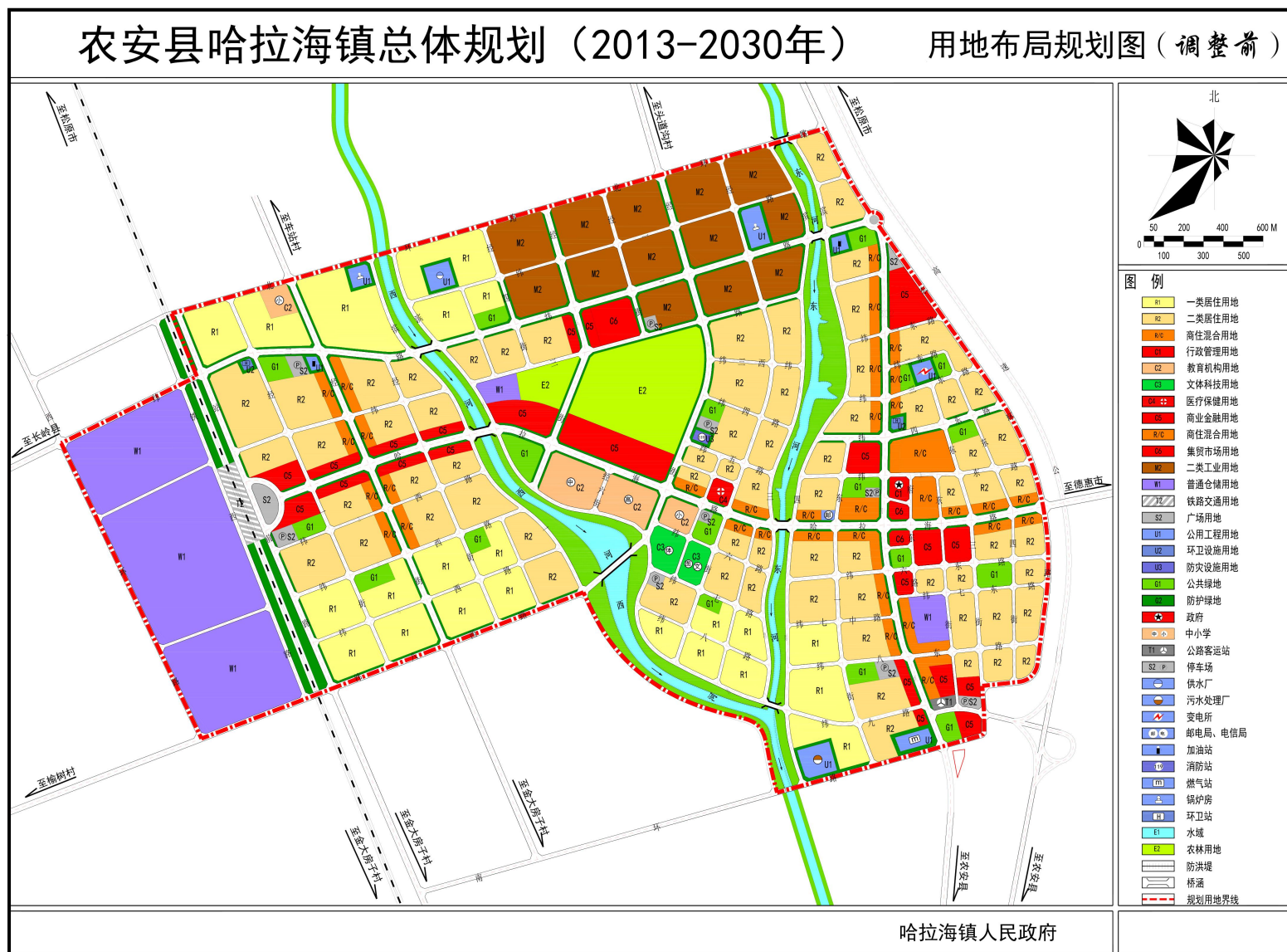
调整地块位置示意图



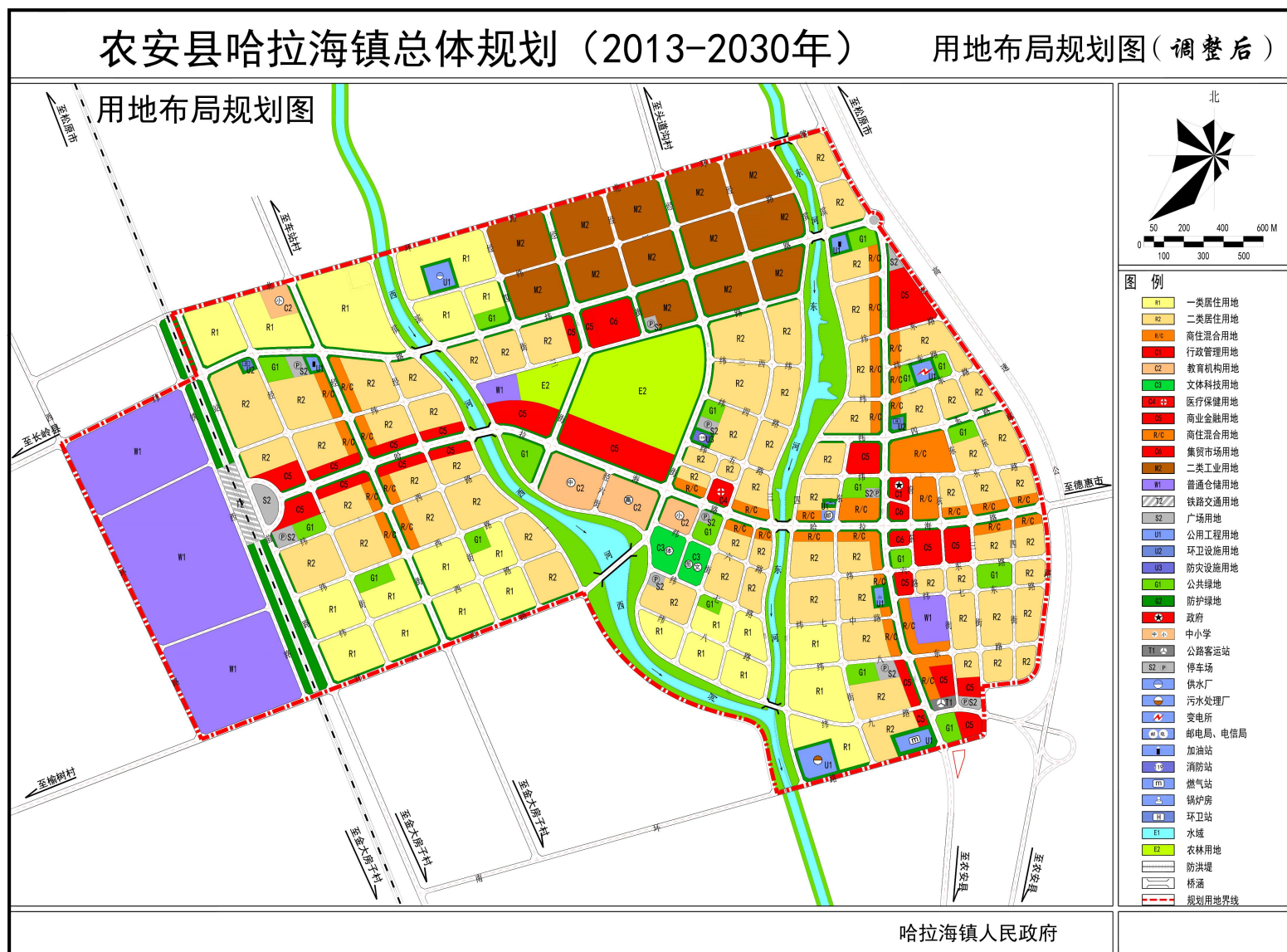
拟调整地块位置示意图



农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）土地利用现状图（调整前）



农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）用地布局规划图（调整前）



农安县哈拉海镇总体规划（2013-2030）用地布局规划图（调整后）