

华讯天谷
釜山文化新城
(天谷特色小镇)
总体规划

2018-2035年

2018.04.27

目录 CONTENT

壹

背景机遇

Background & Opportunity

- 1.1 规划背景
- 1.2 上位规划解读
- 1.3 项目概况
- 1.4 区域资源分析
- 1.5 SWOT分析
- 1.6 规划思路

贰

发展愿景

Development Vision

- 2.1 发展定位
- 2.2 发展愿景

叁

产业落位

Industrial Setting

- 3.1 产业发展思路
- 3.2 产业发展指引
- 3.3 产业发展策略

肆

规划方案

Planning Scheme

- 4.1 空间管制区划
- 4.2 规划土地利用
- 4.3 规划空间结构
- 4.4 人口及用地规模预测
- 4.5 规划用地布局
- 4.6 道路交通规划
- 4.7 绿地景观规划
- 4.8 市政基础设施规划
- 4.9 环保环卫工程规划
- 4.10 综合防灾工程规划
- 4.11 近期建设规划



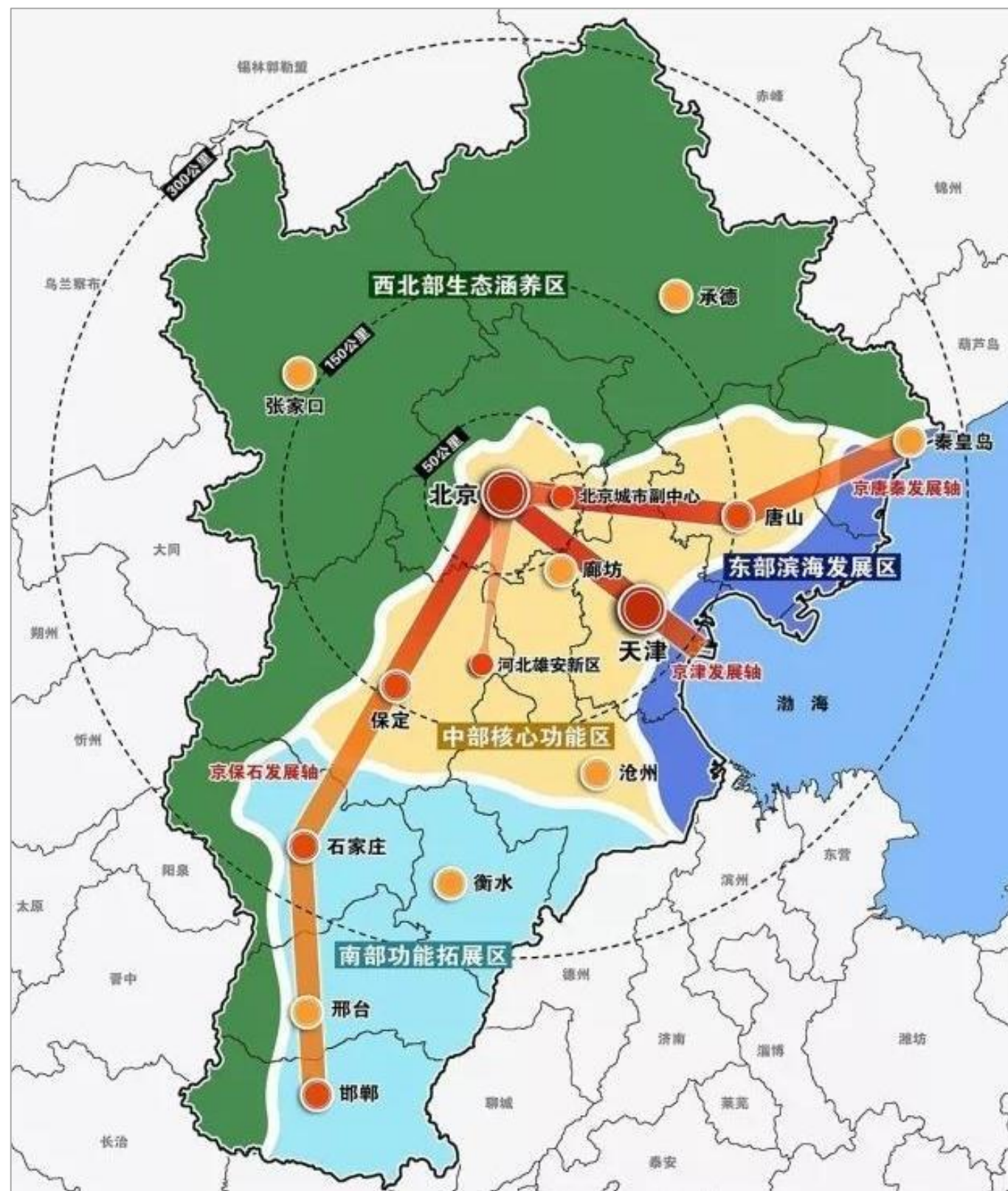
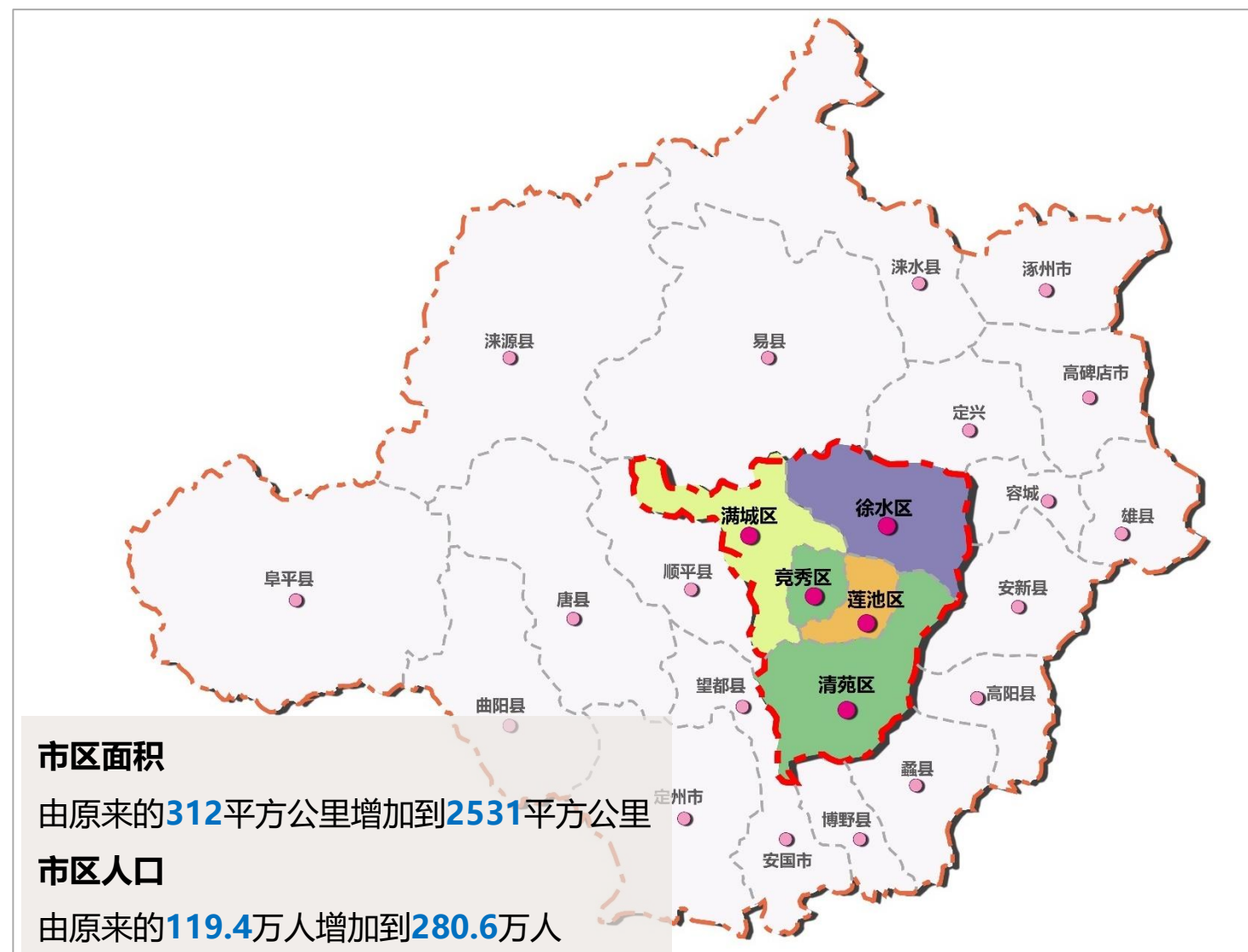
背景机遇

Background & Opportunity

1.1 规划背景

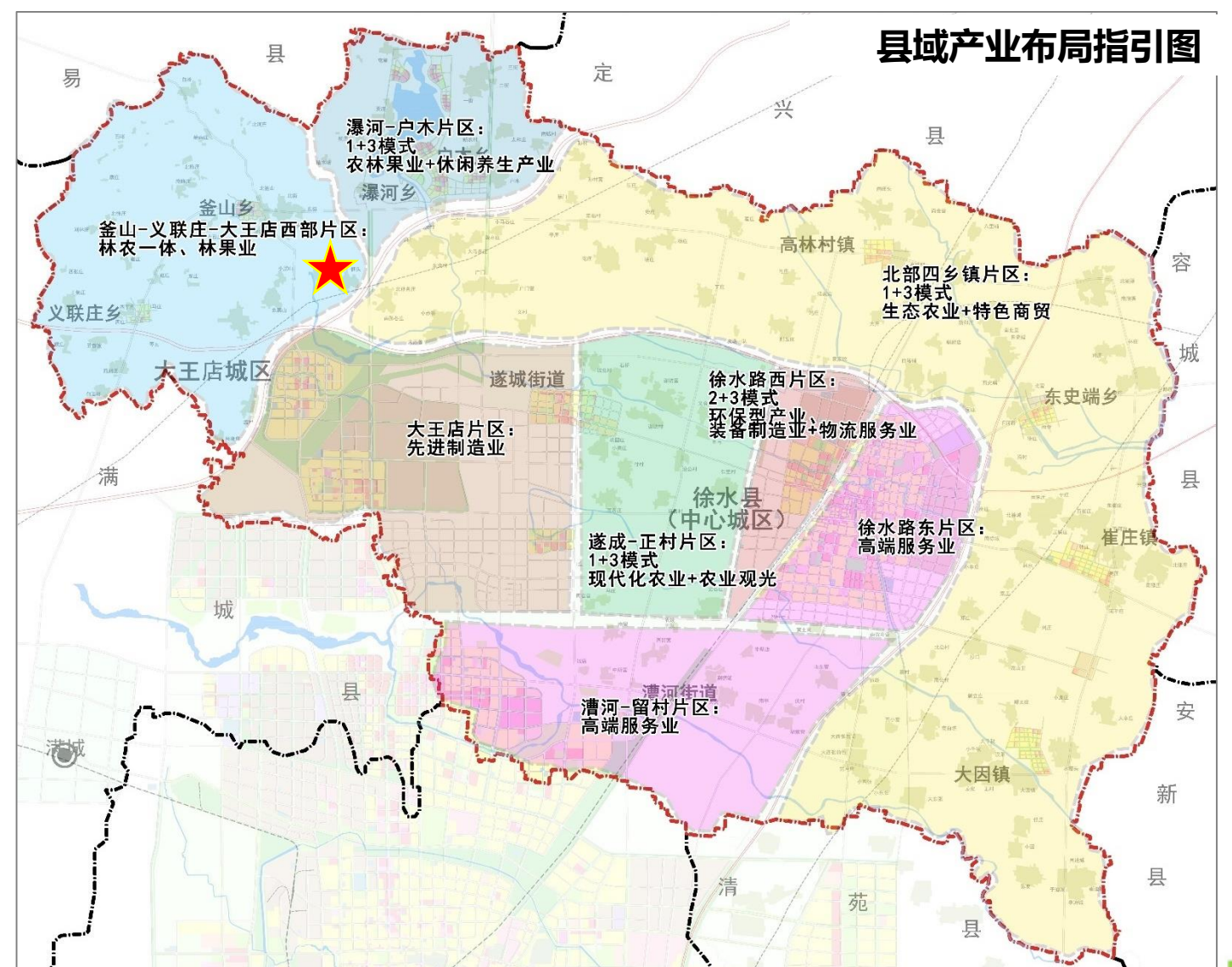
2015年，《京津冀协同发展规划纲要》把保定市纳入“中部核心功能区”，明确提出**“推动京津保地区率先联动发展”**。

同年，保定市进行部分行政区划调整。市辖区由3个扩成5个，这对保定市承接北京非首都功能疏解、**加快推进新型城镇化**和工业化、统筹城乡发展来说意义重大。



徐水县城乡总体规划 (2013-2030年)

周边配套欠缺：规划重点打造中心城区和大王店片区，项目所在西北片区处于空白地带，本项目的开发建设可以为周边带来更好的配套服务，形成区域集聚效应。

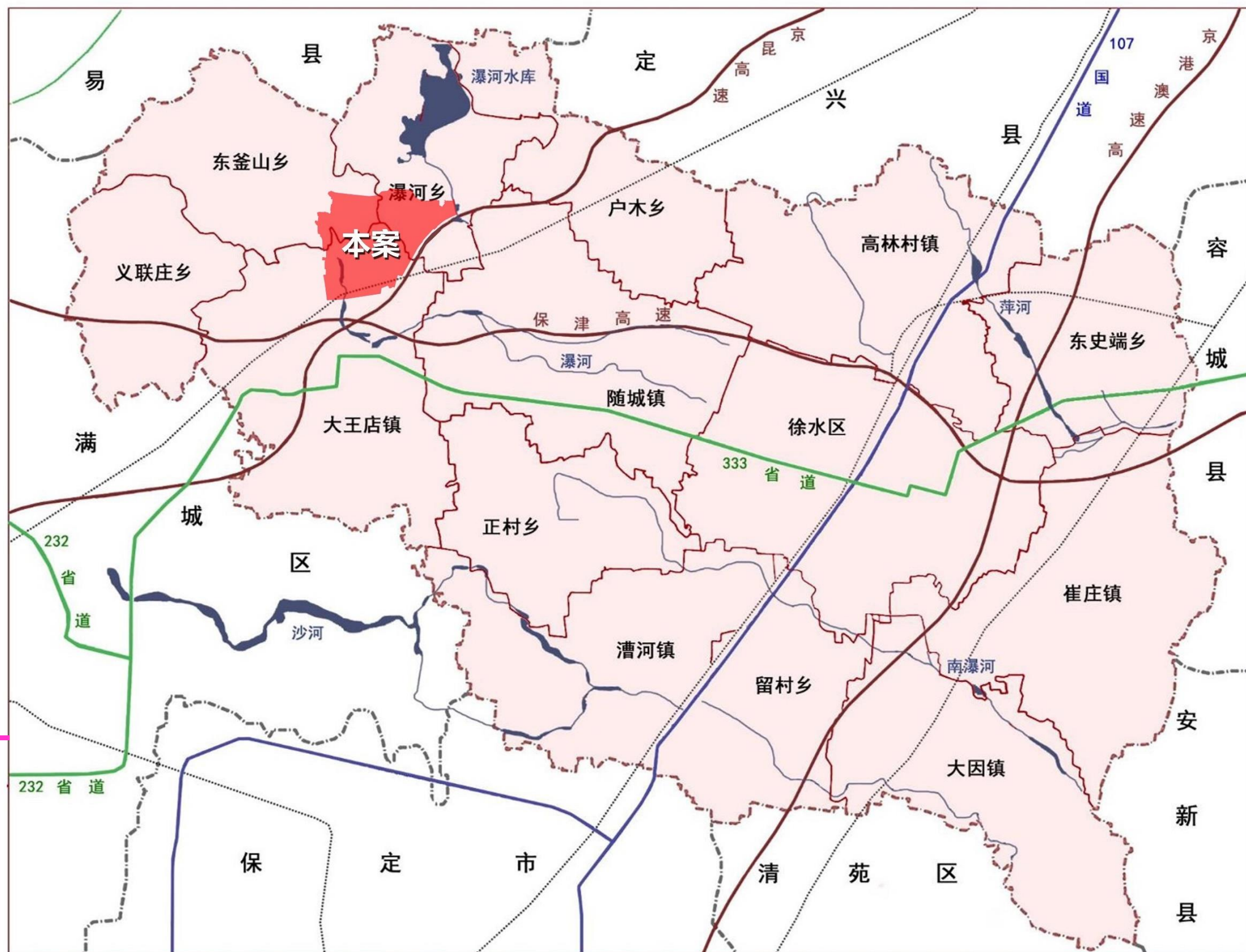
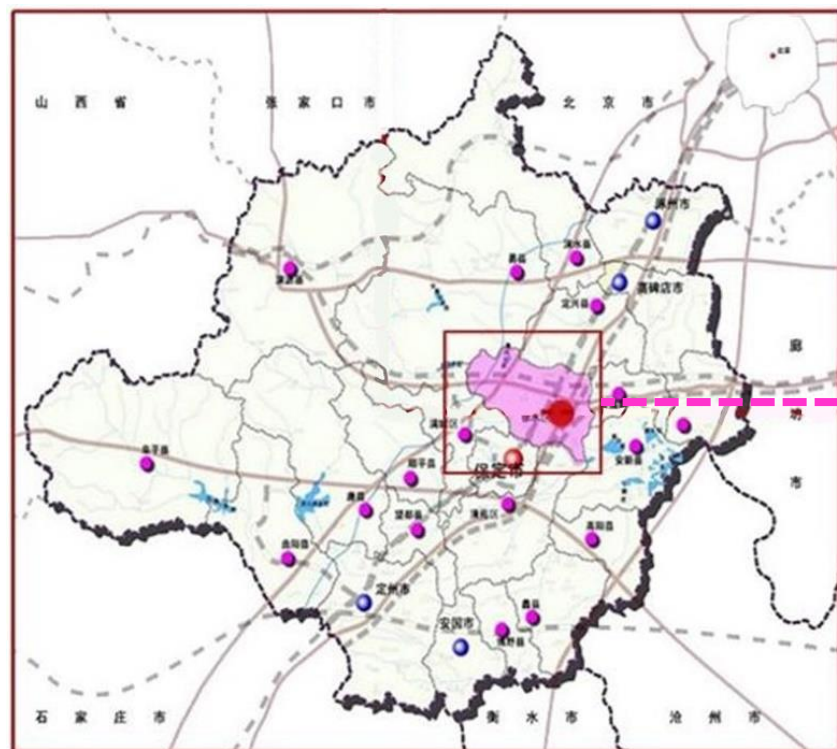


1.3 项目概况

区域位置

徐水区位于河北省中部，**东与容城县、安新县交界**，西与满城县、易县接壤。交通位置优越，位于北京、天津、石家庄三大城市的中心交汇点。

项目位于保定市徐水区西北部，**东釜山乡、瀑河乡与大王店镇**三镇交界处。

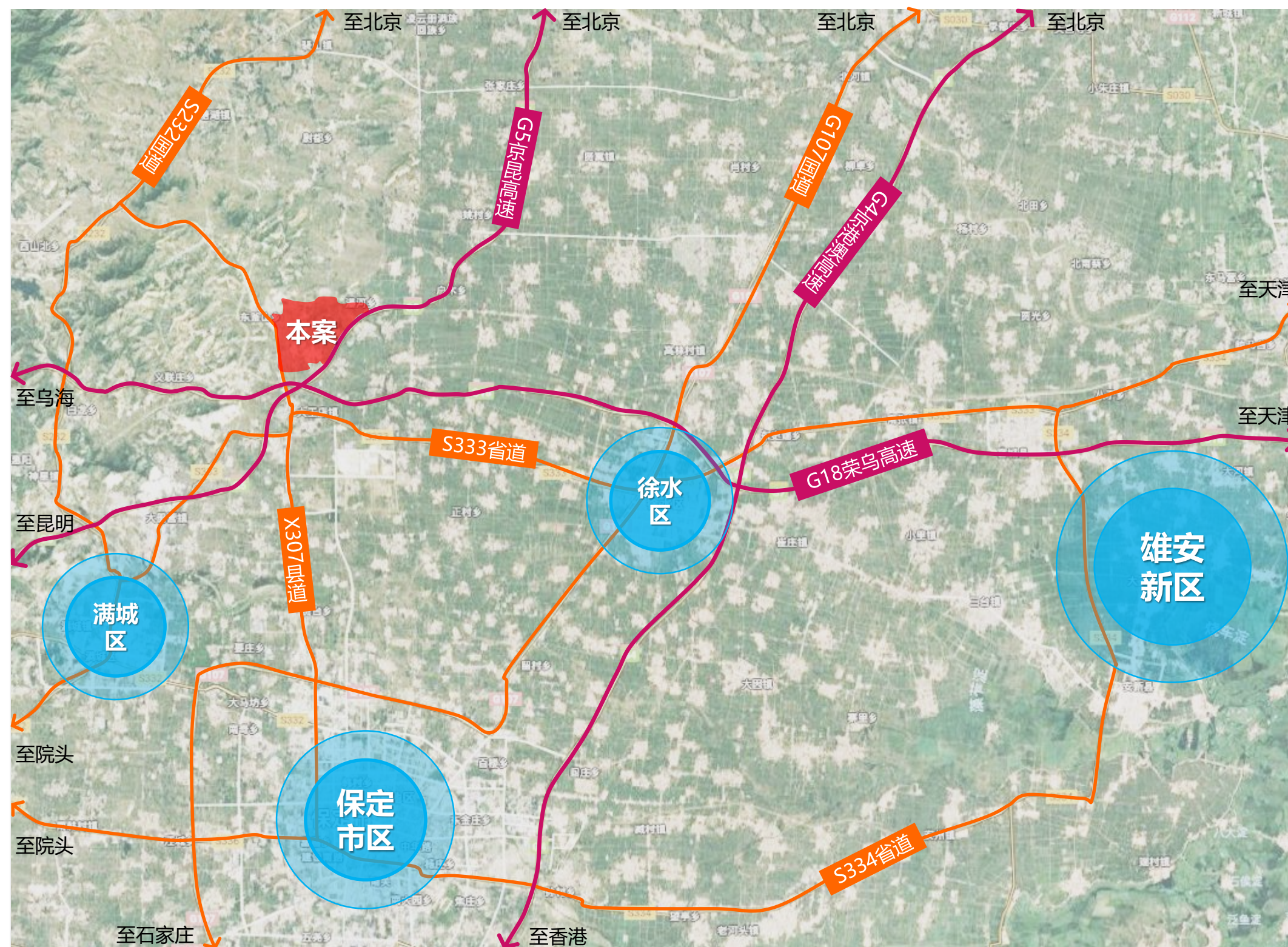


1.3 项目概况

区域交通

项目周边高速、国道、省道、县道**路网发达**。

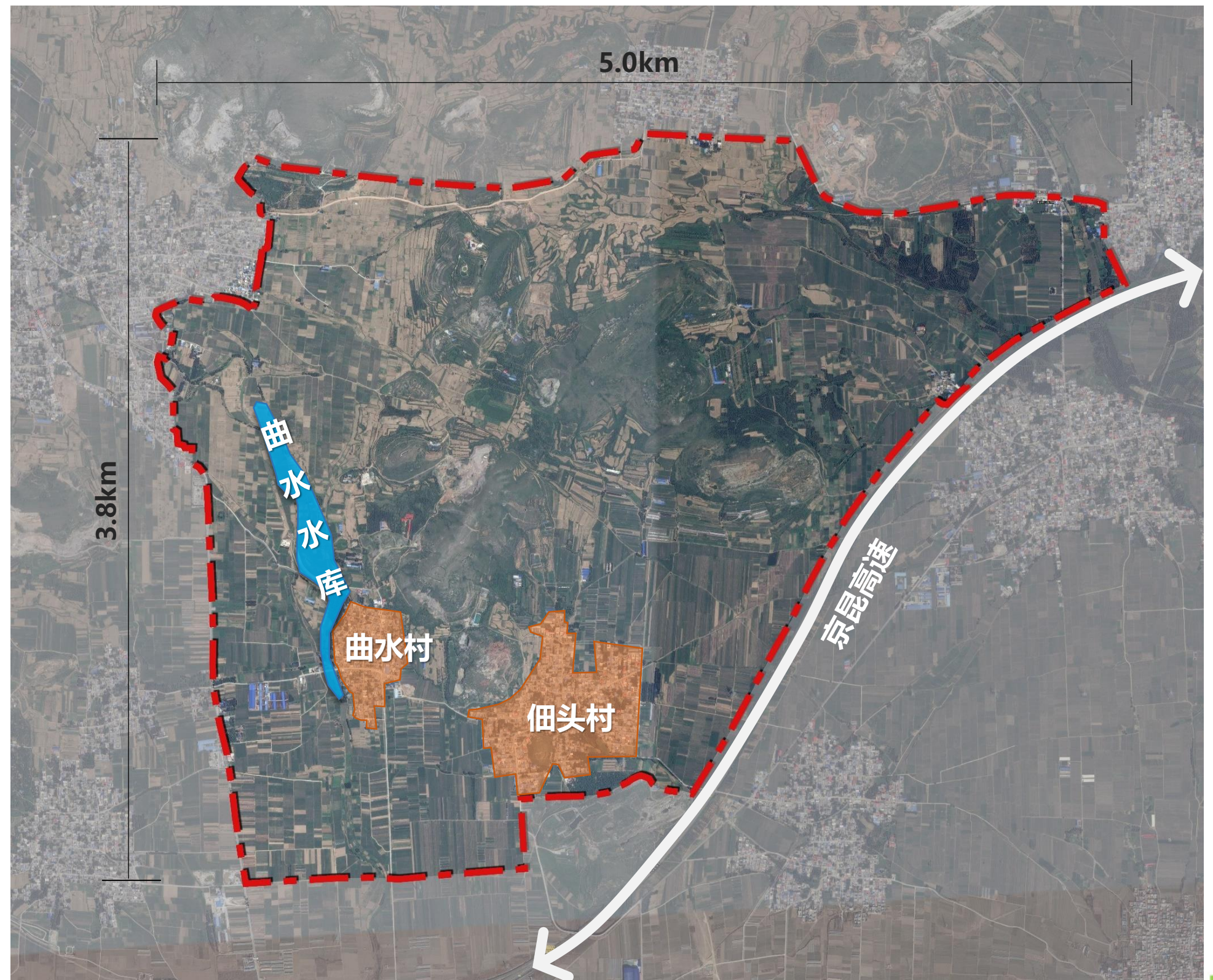
可通过S333省道、荣乌高速**到达雄安新区**，车程约**50分钟**；
经X307县道到达保定市区仅需半
小时；经京昆高速达北京。



1.3 项目概况

规划范围

项目总用地规模**11.95平方公里**。
主要分布有两处村庄居民点、曲水水库、山体和农田。



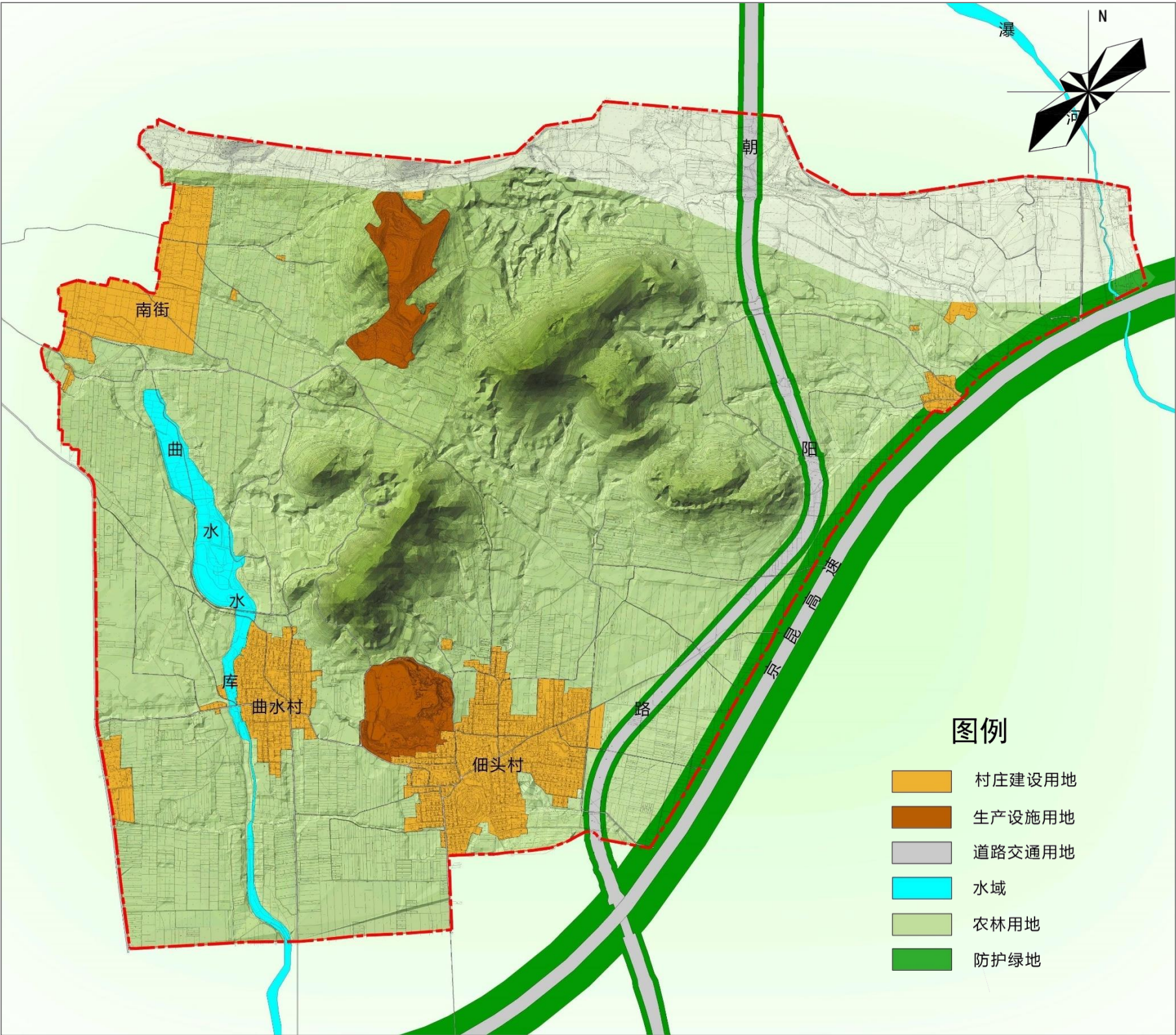
1.3 项目概况

现状用地分析

现状建设用地主要以村庄居民点和工矿用地为主。

现状用地一览表

用地性质编码		用地名称	用地面积 (万㎡)	比例 (%)
大类	中类			
R		居住用地	98.49	49.94
	R2	二类居住用地	98.49	49.94
S		道路与交通设施用地	28.32	14.36
	S1	城市交通用地	28.32	14.36
M		工业用地	32.56	16.51
	M3	三类工业用地	32.56	16.51
G		绿地与广场用地	37.83	19.18
	G2	防护绿地	37.83	19.18
城乡居民点建设用地			197.20	100.00
E		非建设用地	998.23	
	E1	水域	20.43	
	E2	农林用地	841.48	
H	H9	其他建设用地	136.32	
总用地			1195.43	



1.3 项目概况

现状地形分析

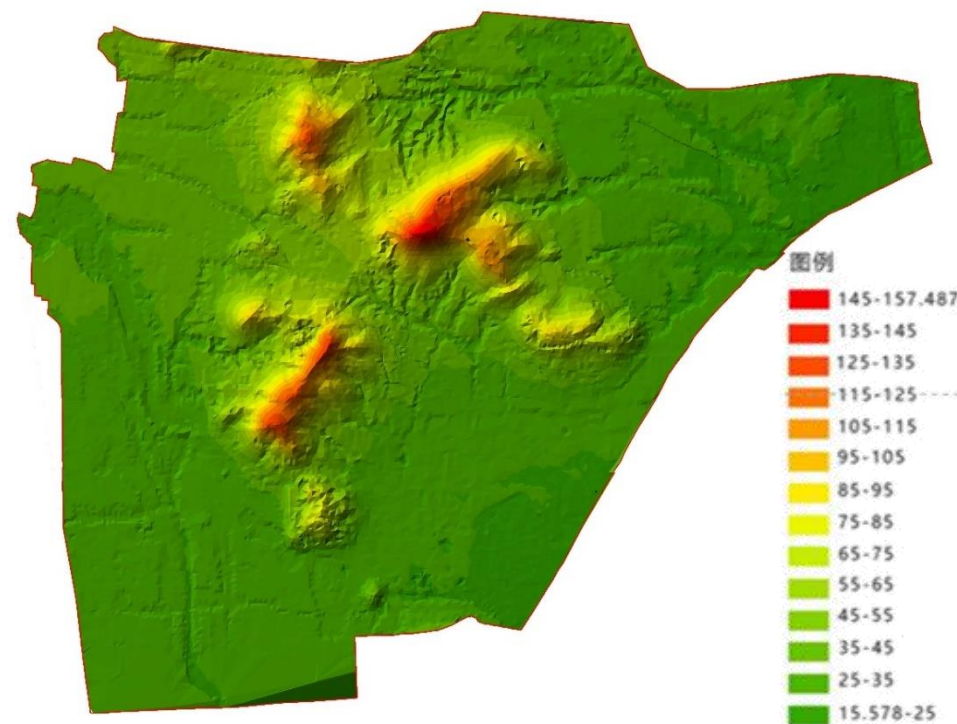
项目用地高差分布明显，中部以山体为主，四周地势平坦；

80%以上地形坡度小于25%，极少部分山体坡度大于25%；

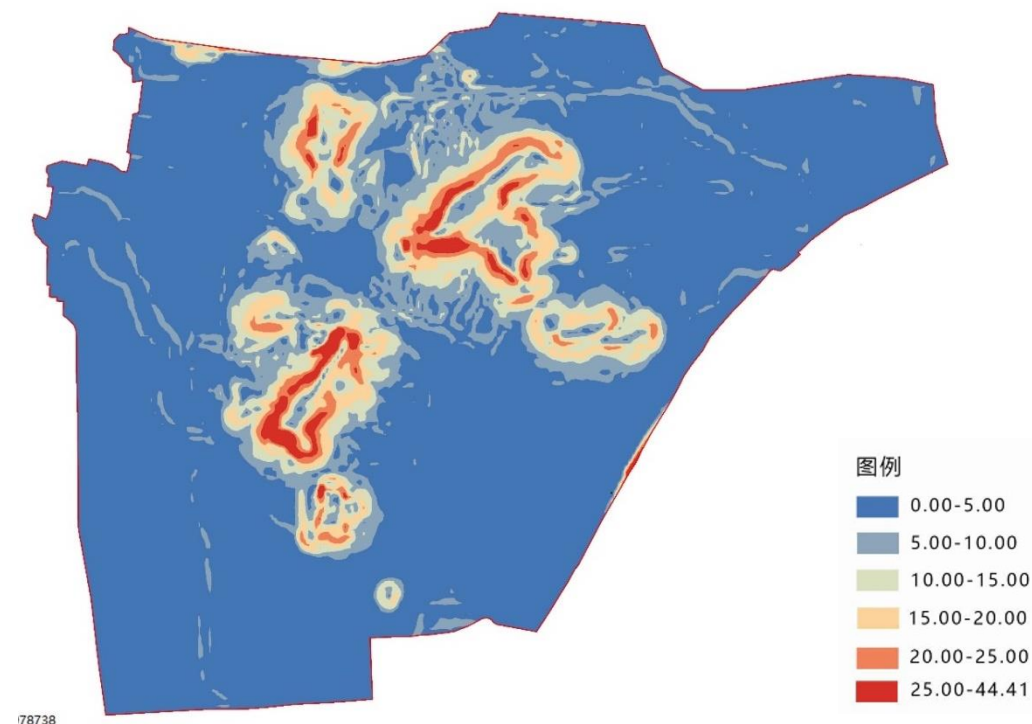
坡向以东、东南、南为主。

项目用地整体**适宜**开发建设。

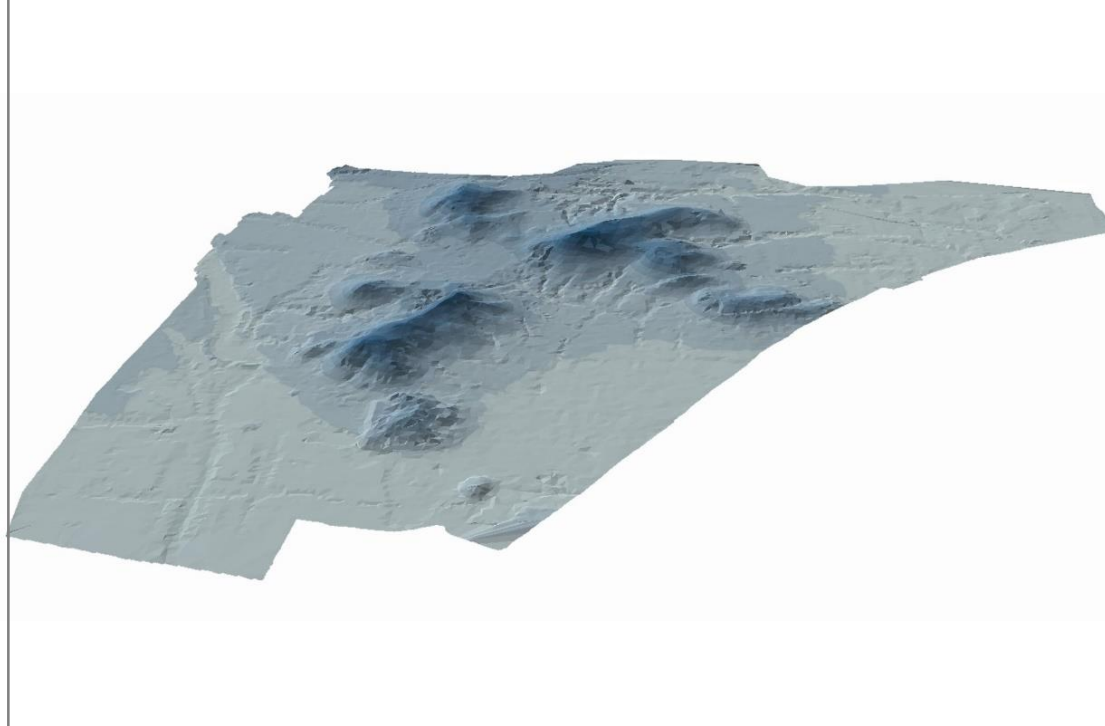
高程分析



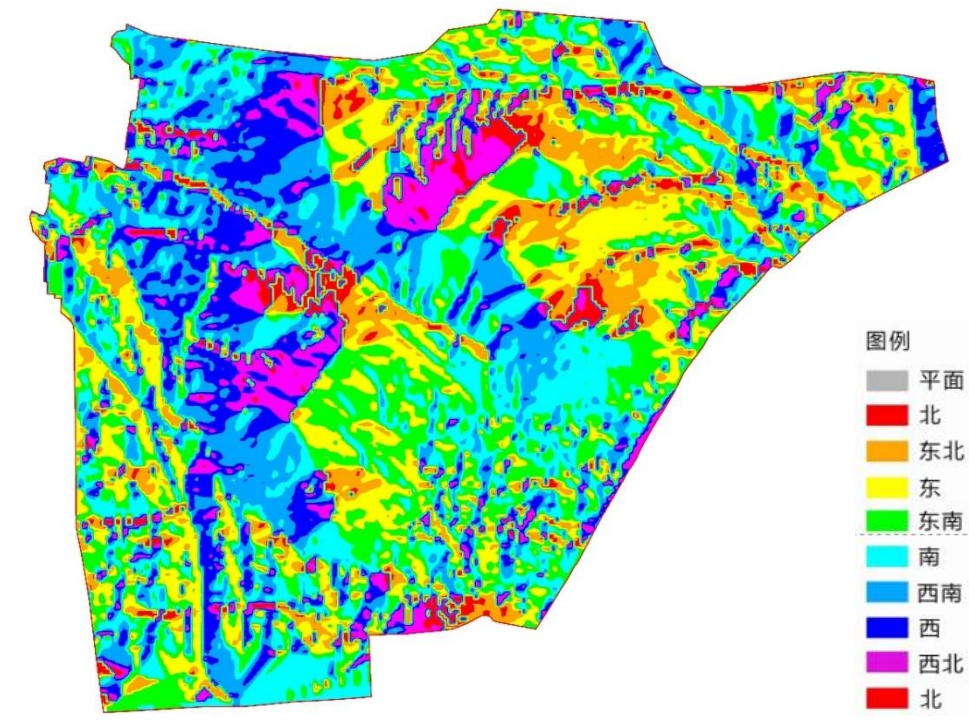
坡度分析



三维地形



坡向分析



1.4 区域资源分析

自然资源——山·水·田



山

项目用地地形起伏，中部山脉隆起



水

曲水水库，蜿蜒流淌



田

现状农林用地占比达70%

1.4 区域资源分析

人文资源——釜山合符文化，中华文明之始

“釜山”是黄帝与各部族代表合符之地，即统一符契、共同结盟的地点。釜山合符，是中国历史上一座重要的里程碑，标志着作为汉民族前身的华夏族的基础初步奠定，中华民族雏形初现。

“炎黄文明五千载，釜山合符定中华”，釜山合符开创了中国历史的新纪元！



1.5 SWOT分析

S TRENGTHS

- 交通区位便利
- 历史文化底蕴深厚
- 生态资源禀赋优良

W EAKNESSES

- 现状资源整合力度不足
- 配套设施缺乏

O PPORTUNITIES

- 区域发展战略的政策良机
- 文旅产业发展如火如荼
- 交通网络日臻完善

T HREATS

- 周边旅游项目的竞争

1.6 规划思路

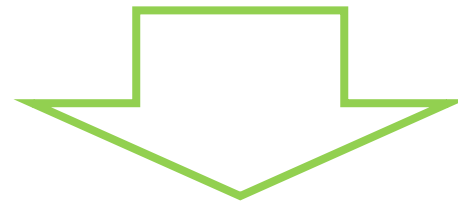
优良的上位政策导向



项目区位及交通优势



区域人文及自然资源



因地制宜、适度开发，以自然、人文资源和区域优势为依托，走可持续发展之路，

规划打造以文化为引领的生态宜居**文化新城**。

贰

发展愿景

Development Vision

2.1 发展定位

格局



在京津冀一体化区位背景下

华讯天谷·釜山文化新城
战略高度与发展方向研判

2.2 发展愿景

京津冀圈层内宜居宜游的**釜山·文化新城**

文化生态高地 宜居活力新城

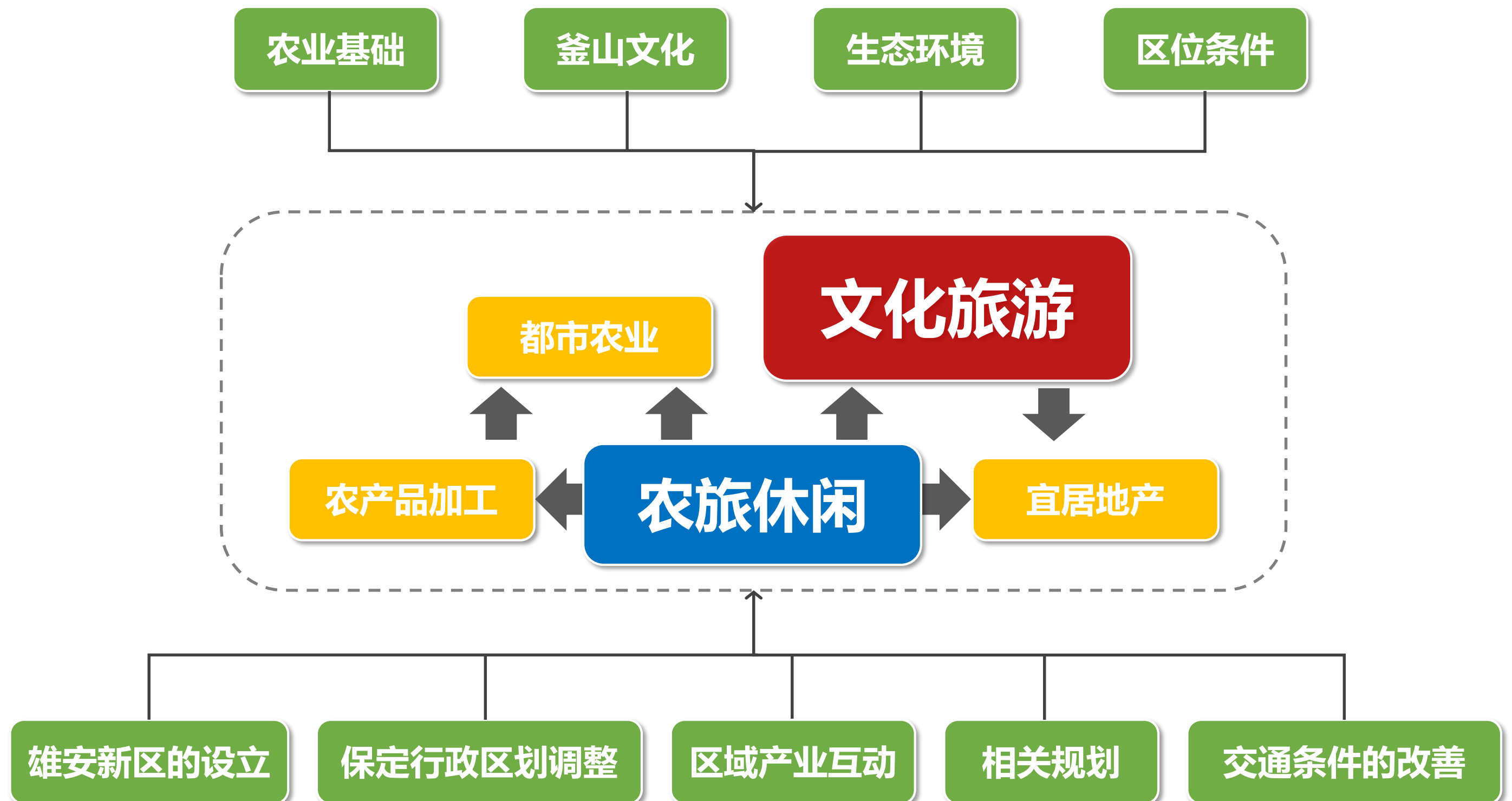




产业落位

Industrial Setting

3.1 产业发展思路

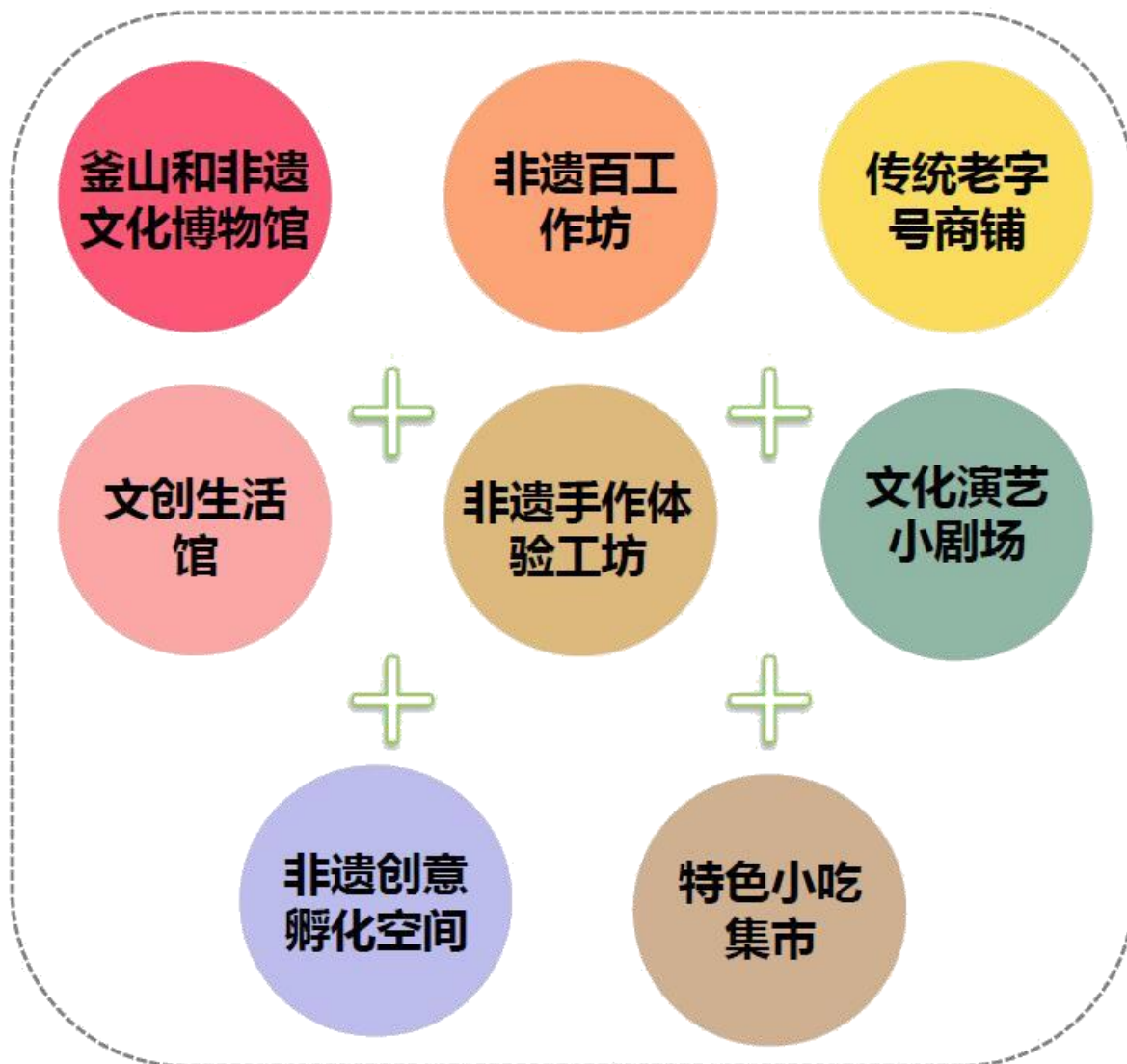


3.2 产业发展指引

文化旅游

以釜山合符文化为核心，打造贴合本项目的业态，带动文化产业发展，形成具有深度文化内涵、多种休闲形式、注重体验与传承的旅游产品。

旅游业态策划



3.2 产业发展指引

文化旅游



定瓷



石雕



易水砚



泥塑



桃木雕刻



民间染织



芦苇画



河北梆子



刺绣

以河北非物质文化遗产为特色，挖掘具有发展潜力的非遗技艺，引入创意设计力量，打造一批小而美的中国传统文化轻奢品牌。带动当地产业发展。

3.2 产业发展指引

农旅休闲

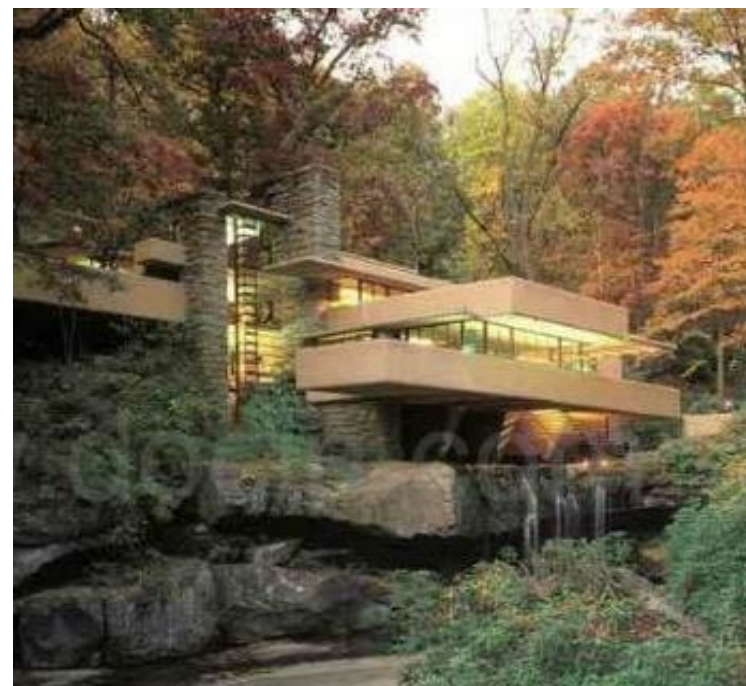
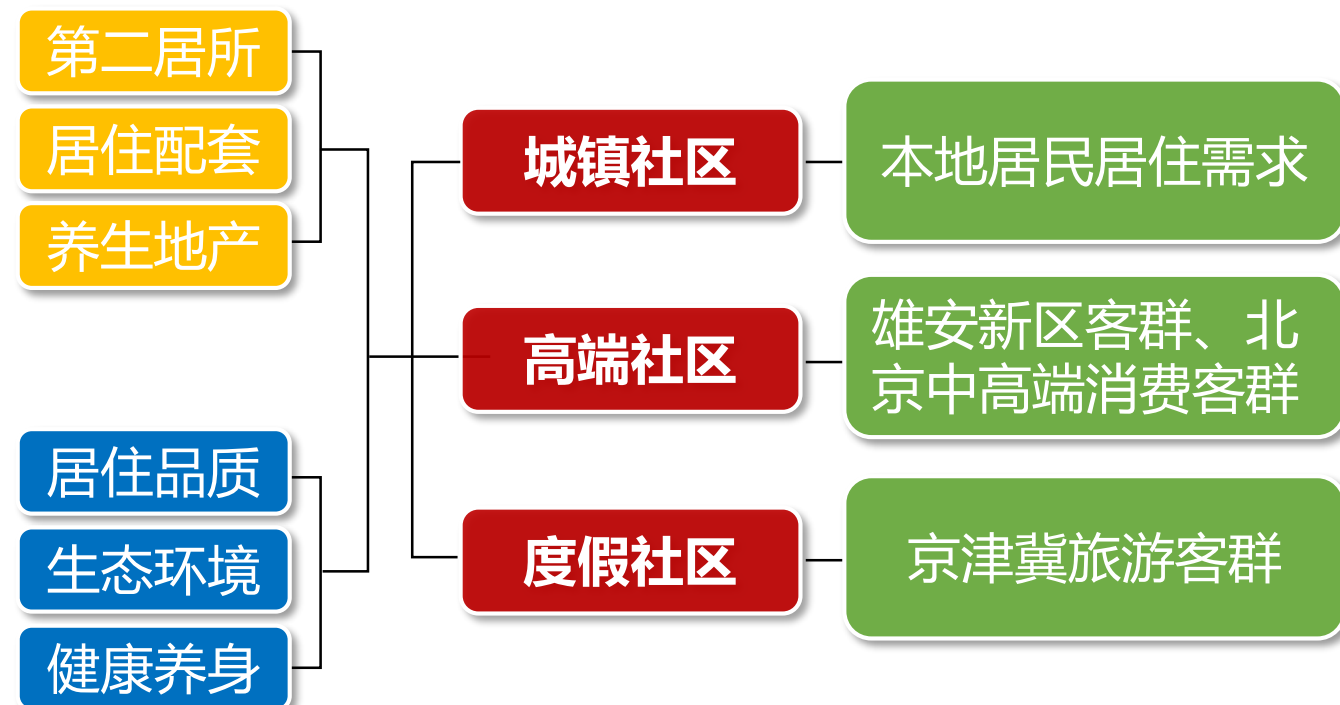
采用“农业旅游+乡村休闲旅游+文化旅游”三核驱动发展模式，以当地特有农作物草莓种植为基础，研发栽植本地良种花卉，融入当地特色文化，尊重项目地形，打造临河而居、临山而建的小城特征，发展农旅休闲产业。



3.2 产业发展指引

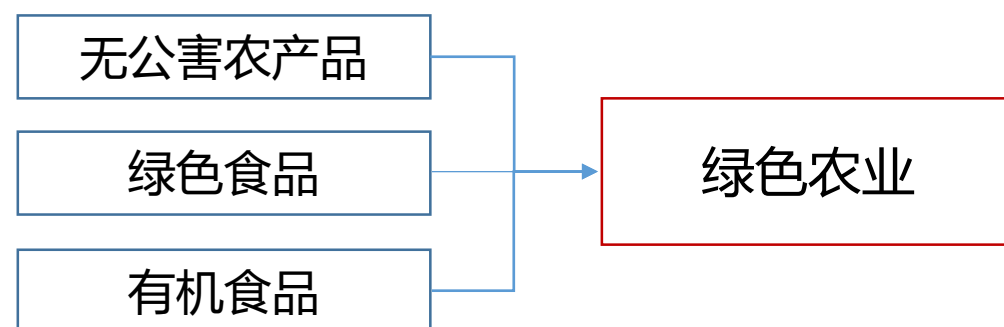
宜居地产

满足本地居民住房需求为主，兼顾雄安新区客群、京津冀旅游客群、北京中高端人群第二居所需求；项目力求打造舒适、绿色的居住环境，凸显生态宜居和文化氛围，全面提高居住品质。



3.2 产业发展指引

都市农业



农产品加工

延伸农业产业链，对农业产品进行深度加工制作以实现效益最大化，如花卉精油、花卉制药等，发展生鲜电商。



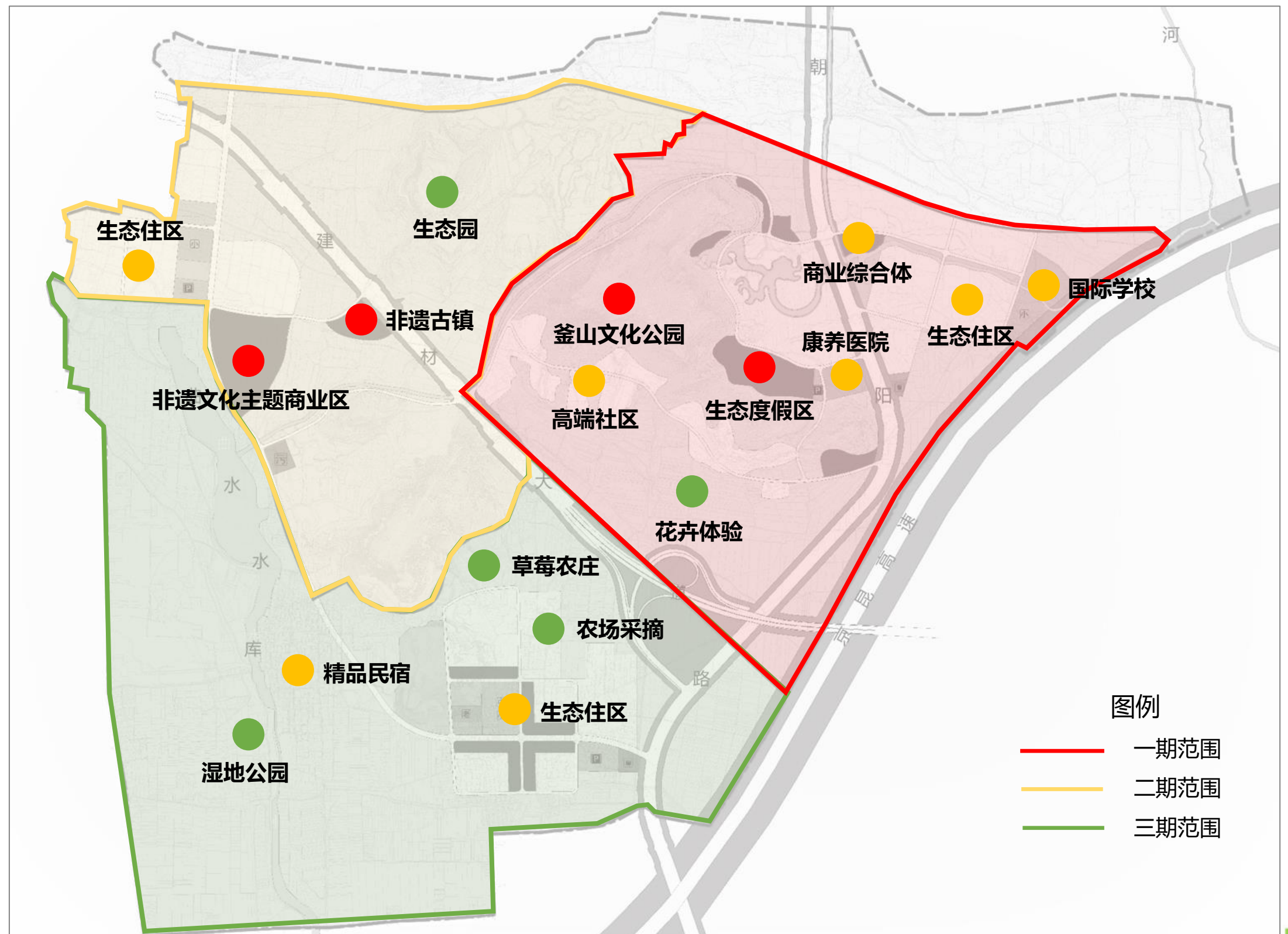
3.3 产业发展策略

分期开发

一期：宜居地产+生态度假区+釜山文化公园+花卉体验园等。

二期：非遗古镇+釜山文化街区+宜居地产+生态园等。

三期：精品名宿+湿地公园+草莓农庄+农场采摘等。



肆

规划方案

Planning Scheme

4.1 空间管制区划

将规划区分为适宜建设区、限制建设区、禁止建设区，强化对土地资源的空间管制，规范开发秩序，落实土地用途管制。

适宜建设区：

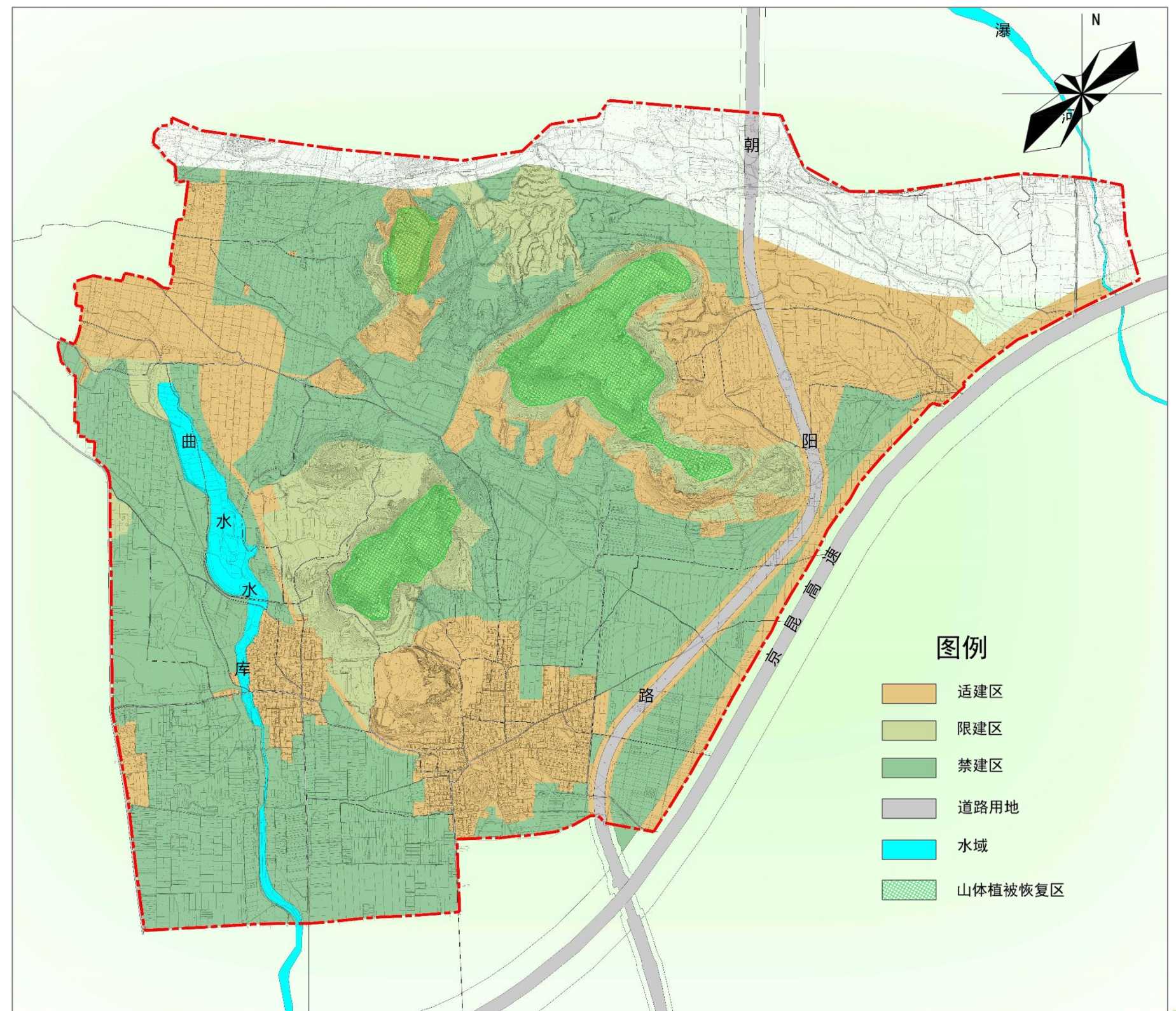
适宜建设区是规划区发展优先选择的地区，但建设行为也要依据环境资源条件，科学合理的确定开发模式、规模和强度。主要包括现状村庄用地，工矿用地、一般农田等。

限制建设区：

限制建设区不宜安排建设开发项目，确有需要时建设开发应符合整体发展要求。主要为自然条件较好的林地。

禁止建设区：

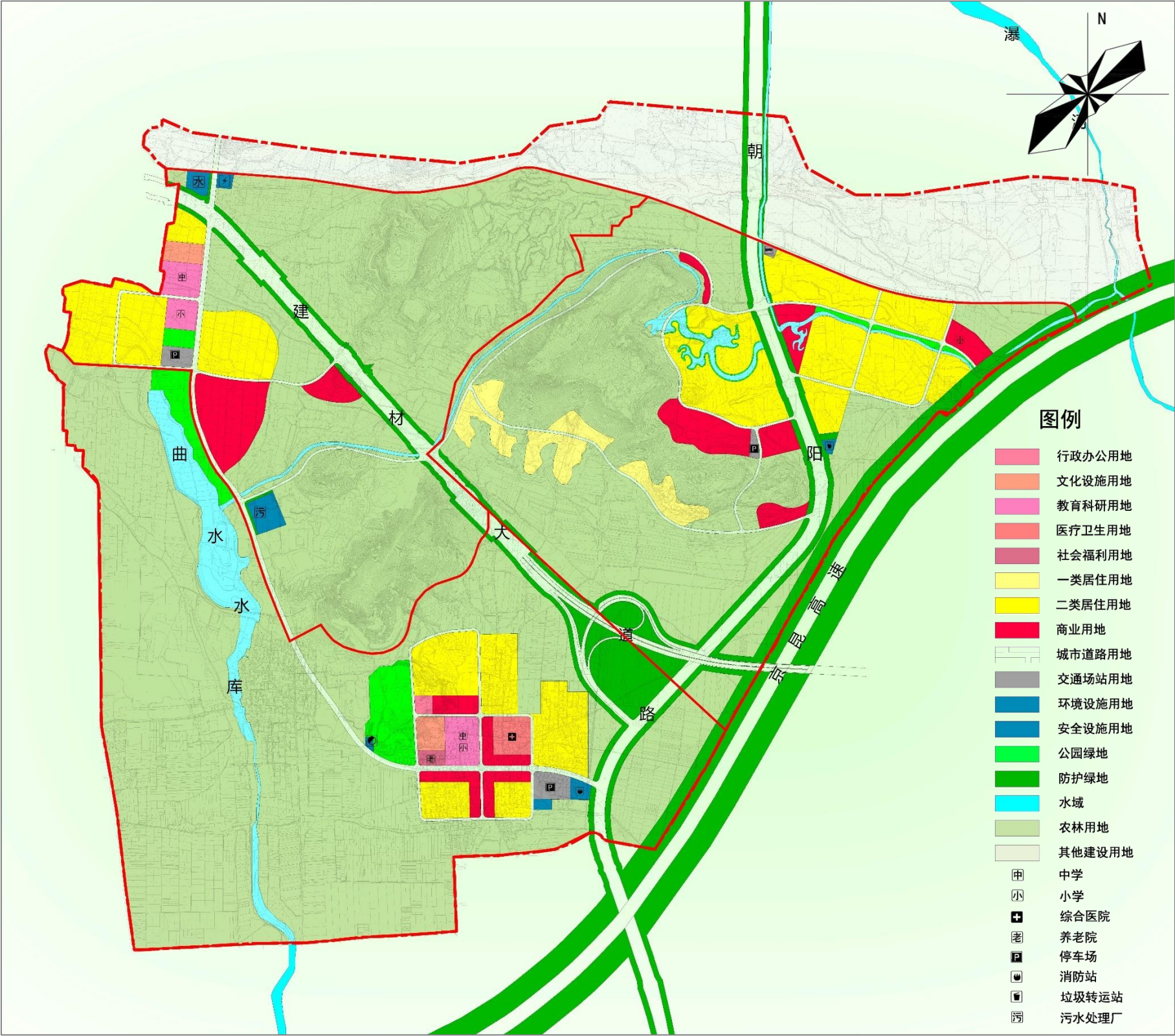
在总体规划中划定的禁止安排开发建设的地区，主要包括基本农田、山体植被恢复区，保留其使用性质，不得改作他用，切实注重生态环境保护。



4.2 规划用地布局

规划用地平衡表

用地性质编码		用地名称	用地面积 (万㎡)	比例 (%)
大类	中类			
A		公共管理与公共服务设施用地	16.19	4.82
	A1	行政办公用地	0.66	0.20
	A2	文化设施用地	3.62	1.08
	A3	教育科研用地	8.11	2.41
	A5	医疗卫生用地	2.95	0.88
	A6	社会福利用地	0.85	0.25
R		居住用地	123.18	36.67
	R1	一类居住用地	14.55	4.33
	R2	二类居住用地	108.63	32.34
B	B1	商业用地	36.12	10.75
S		道路与交通设施用地	70.31	20.93
	S1	城市交通用地	66.30	19.74
	S4	交通场站用地	4.01	1.19
U		公用设施用地	5.22	1.55
	U1	供应设施用地	2.10	0.63
	U2	环境设施用地	2.34	0.70
	U3	安全设施用地	0.78	0.23
G		绿地与广场用地	84.91	25.28
	G1	公园绿地	17.33	5.16
	G2	防护绿地	67.58	20.12
城乡居民点建设用地			335.93	100.00
E		非建设用地	717.95	
	E1	水域	32.58	
	E2	农林用地	685.37	
H	H9	其他建设用地	141.55	
总用地			1195.43	



4.3 规划空间结构

一带贯穿·三区定局·七星闪耀

一带贯穿

连通曲水水库与瀑河水库，水系贯穿项目用地，形成蜿蜒曲折、生动灵趣的水系网。

三区定局

根据开发内容，将项目分为传承文化、融合体验、乐享生活三期，形成三大主题特色区。

七星闪耀

以合符文化为出发点，利用合符常用的七种制作材料为灵感，与不同产品相结合，形成七个特色节点。



4.4 人口及用地规模预测

一、规划区人口增长的主要因素：

- 1、商业、旅游业发展带来的人口机械增长；
- 2、现状村庄人口的综合增长；
- 3、暂住人口。

二、规划区人口预测

1、商业、旅游业从业者的人口计算

规划用地规模约82.50公顷。经分析确定按每60m²一个职工计算，单身职工和带眷职工所占比例为50%和50%，带眷系数取2.0（带眷系数已考虑双职工因素）。

公式：总人口=带眷职工人数×（1+带眷系数）+单身职工
经计算并取整，商业、旅游业从业者人口约为2.75万人。

2、现状村庄人口增长

公式： $P_n = P_0(1 + R)^n$

其中：P₀：规划区人口现状数（人）

P_n：规划区人口预测数

R：规划期内人口自然增长率

n：预测年限

规划区内现状村庄有2个，即佃头村和曲水村，现状人口约3184人。结合村庄人口增长实际情况，确定这两个村庄的人口增长以自然增长为主，自然增长率2.0‰。规划期末村庄人口约4500人。

3、暂住人口

暂住人口近期约3000人。

4、规划区总人口

依据以上预测方法，经综合分析论证，确定规划区总人口规模为**3.5万人**。

三、用地规模

规划城市建设用地规模为**335.93公顷**，人均城市建设用地为**95.98平方米**。

4.5 规划用地布局

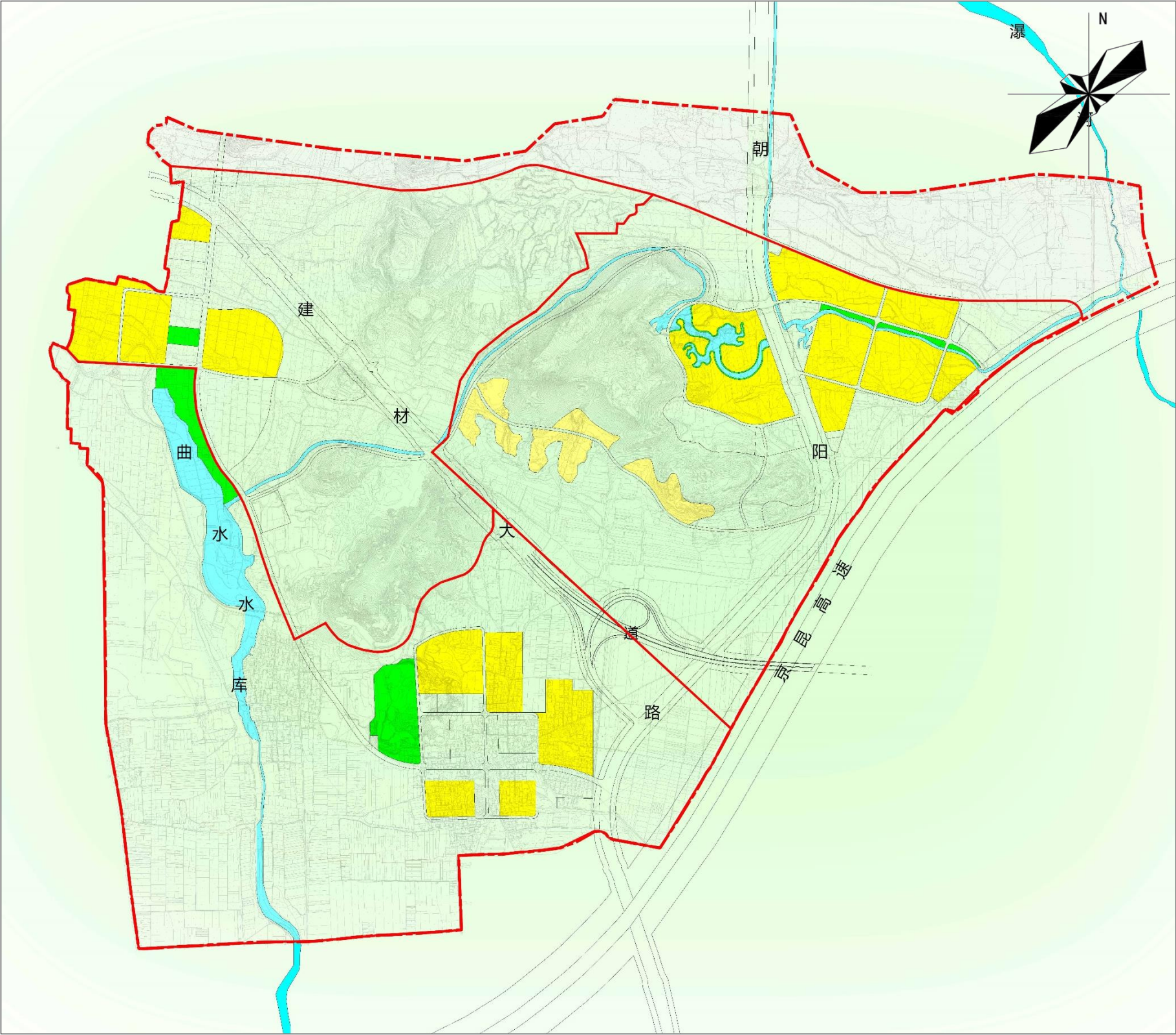
居住用地布局

规划形成三个居住组团，规划居住用地面积123.18公顷，占城市建设用地比例36.67%，居住人口3.5万人，人均居住用地面积35.19m²。

居住用地规划一览表

名称	用地面积 (ha)	居住人口 (万人)
一期组团	66.77	1.90
二期组团	27.20	0.77
三期组团	29.21	0.83
合计	123.18	3.50

每个组团分别配置小学、幼儿园、社区商业设施、社会公共停车场、文化活动中心、公厕等设施。



4.5 规划用地布局

公共服务设施用地布局

规划公共管理与公共服务设施用地16.19公顷，占城市建设用地比例4.82%。

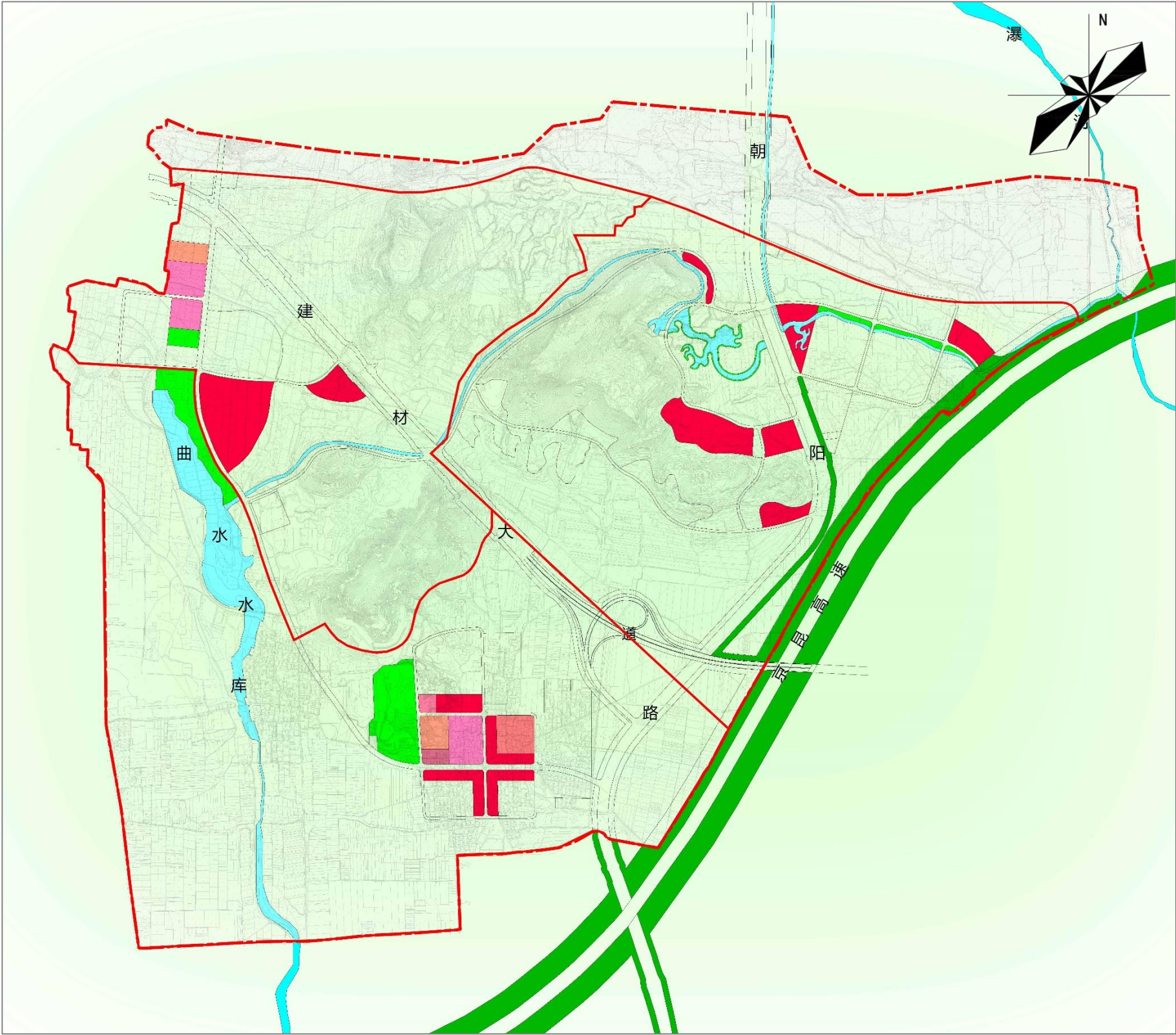
依据《河北省城乡公共服务设施配置和建设导则》,项目需配置初中49班，小学63班。

规划中小学一览表

序号	名称	位置	用地面积 (公顷)	规范要求 (公顷)
1	30班初中	二期	2.72	2.70
2	24班初中	三期	2.20	2.16
中学合计54班，满足要求				
3	24班小学	一期	2.10	1.62
4	24班小学	二期	1.94	1.62
5	18班小学	三期	1.25	1.22
小学合计66班，满足要求				

商业服务业设施用地布局

规划商业服务业设施用地面积36.12公顷，占城市建设用地比例为10.75%。



4.6 道路交通规划

综合交通规划

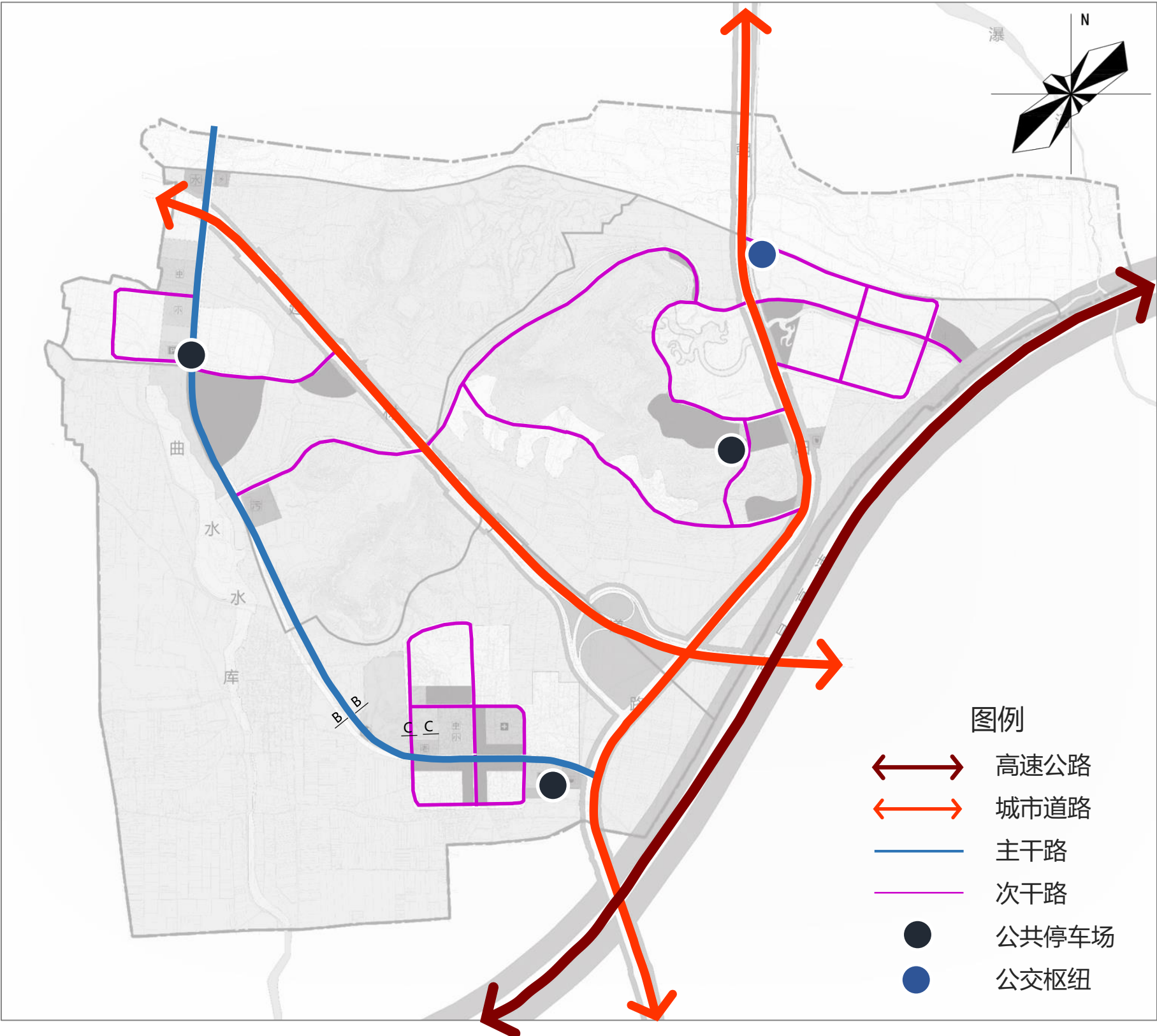
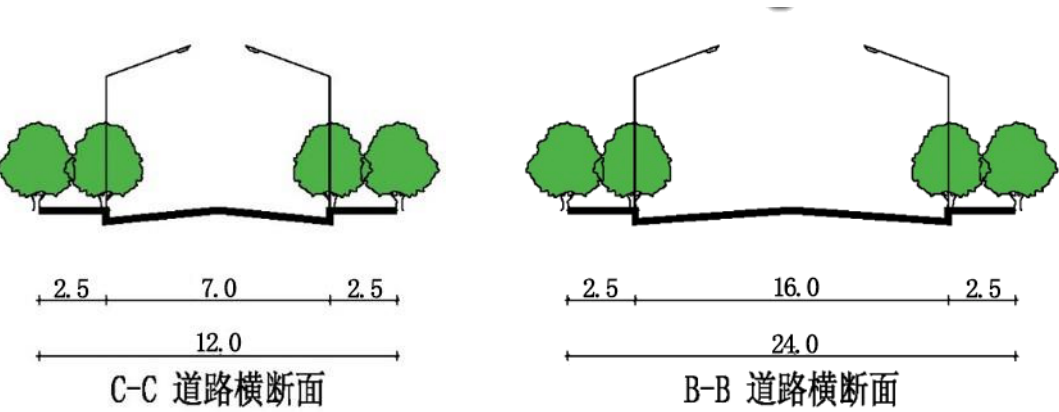
规划区内道路分为主干路、次干路两个等级。规划道路用地面积70.31公顷，占城市建设用地比例为20.93%。

公交场站设施

按规范要求，公共停车面积按人均1.0平方米计算，规划区需配置公共停车面积3.5公顷，本次规划三处公共停车场，分别位于一、二、三期，总面积3.71公顷。

一期北侧规划公交枢纽站一处，占地面积约3000m²。

道路横断面图
单位：米
比例：示意



4.7 景观系统规划

一心、一带、两轴、多节点

根据现状景观特点，结合规划主题设置景观区，打造原生态景观体系。

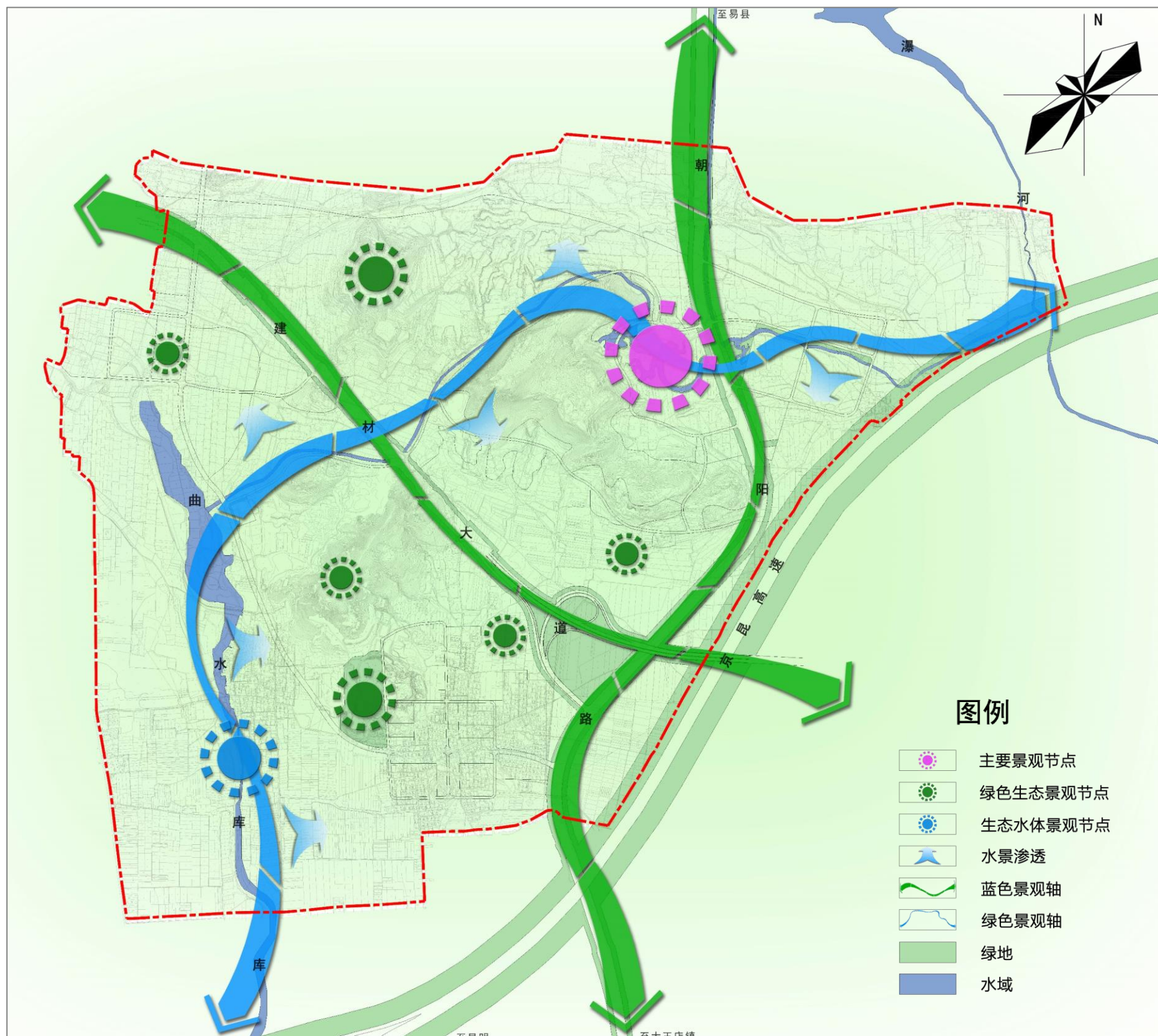
一心：釜山文化景观中心。

一带：水系景观轴。

两轴：建材大道、朝阳路景观带。

多节点：釜山公园、社区公园、生态园等景观节点。

规划区绿化率达67%。



4.8 市政基础设施规划

给水工程规划

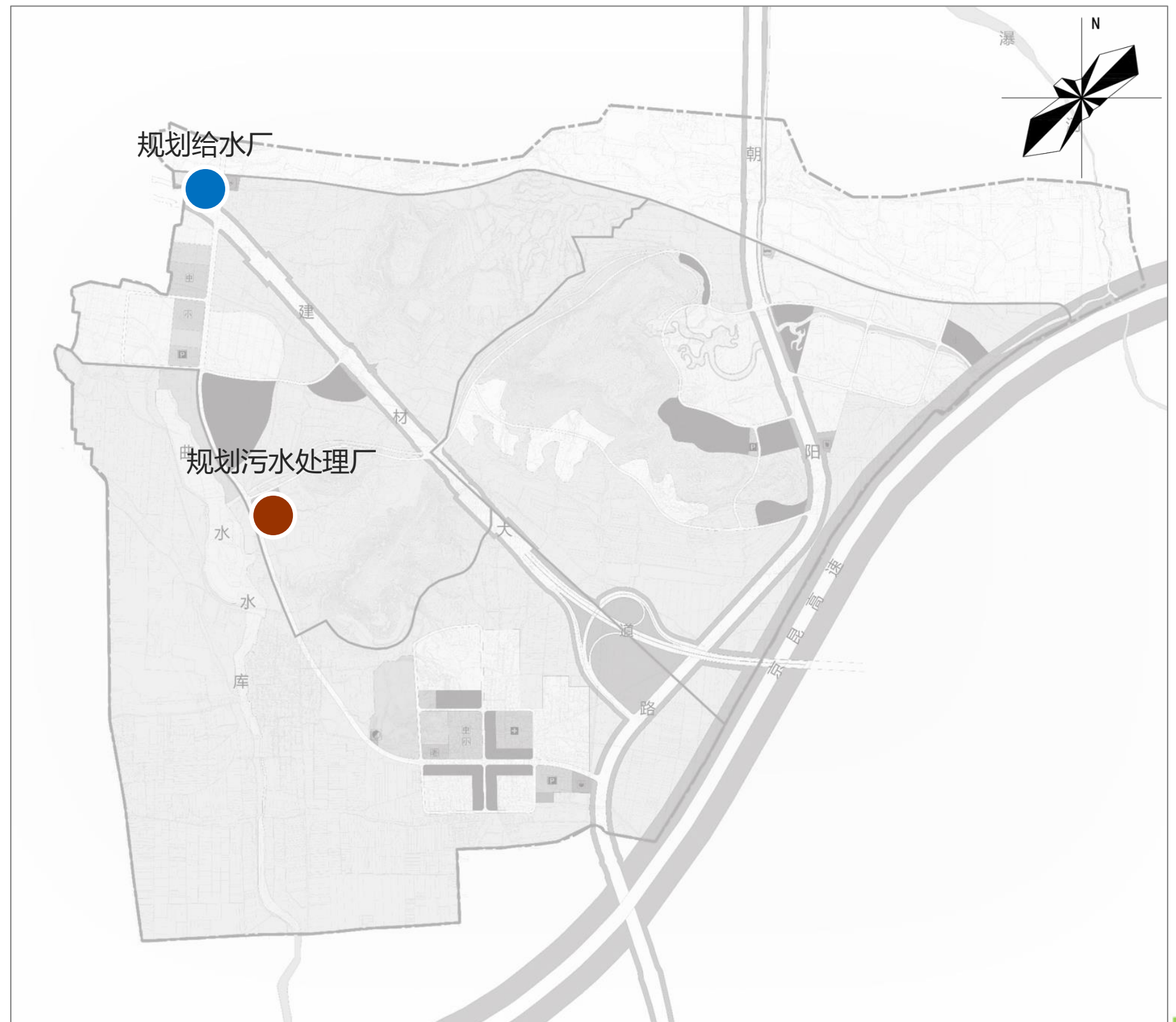
参考《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，城市单位人口综合用水量指标取 $0.3\text{万m}^3/(\text{万人}\cdot\text{d})$ ，规划人口3.5万人，预测最高日综合用水量为**1.05万立方米**。

规划新建给水厂一处，占地面积约1.0公顷。

污水工程规划

根据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)，污水排放系数0.85，预测污水产生量为**0.89万吨/日**。

规划污水处理厂一处，占地面积约2.0公顷。



4.8 市政基础设施规划

电力工程规划

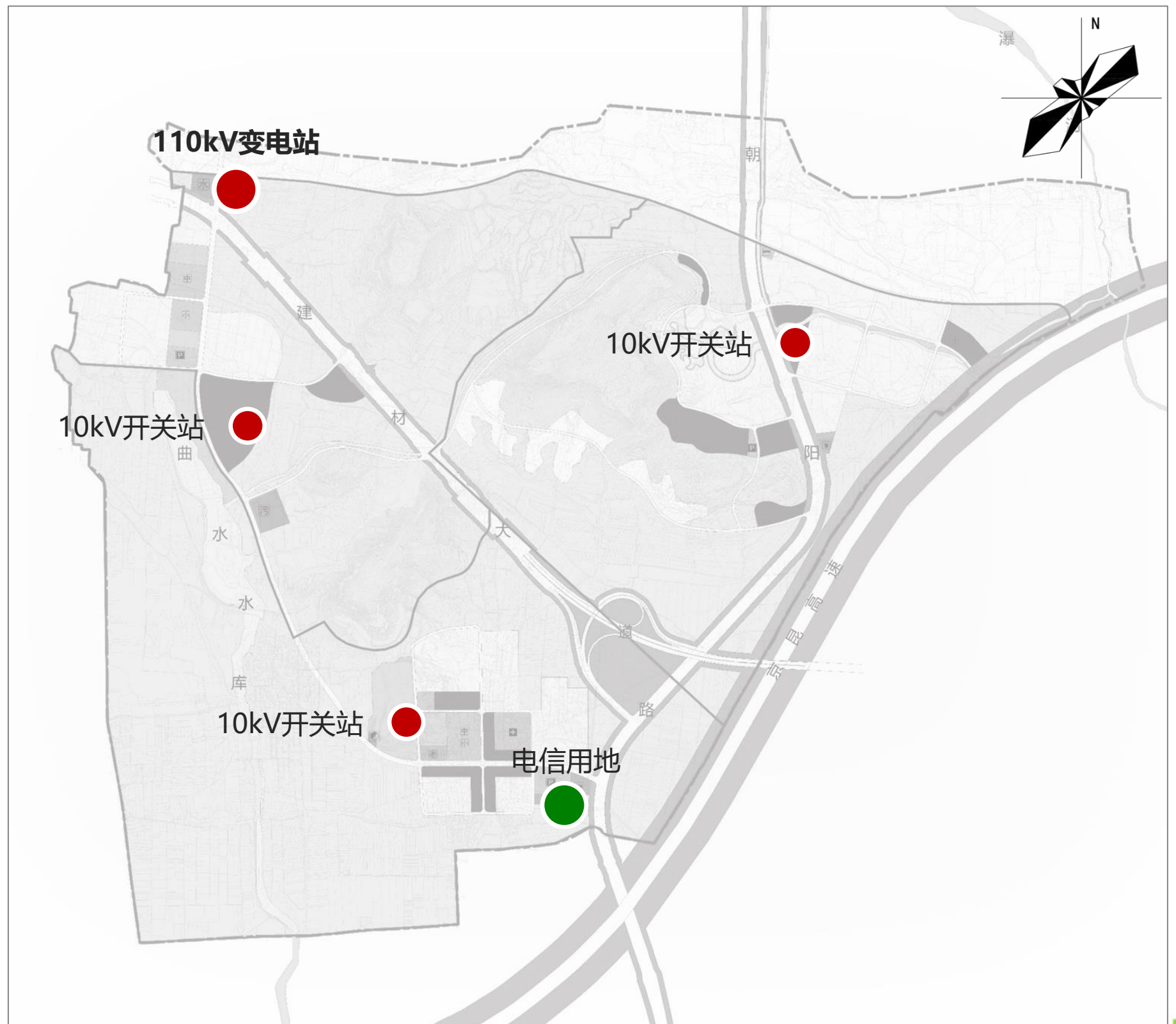
根据《城市电力规划规范（GB/50293—2014）》的规定，结合当地用电负荷实际情况，取综合利用系数0.7，预测规划区用电负荷为2.8万KW。

规划新建一座110kV变电站，装机容量2*20MVA；根据分区建设，滚动发展的理念，设置3座10kV开关站，每座转供容量10MVA（兆伏安）。

电信工程规划

规划区固定电话主线普及率30线/百人，预测用户0.33万户；移动电话饱和普及率不低于95部/百人，预测用户3.3万人；互联网普及率不低于90户/百户，预测用户1万户。有线电视数字化率达100%，预测用户1万户以上。

规划电信用地一处，占地面积约4000m²。



4.8 市政基础设施规划

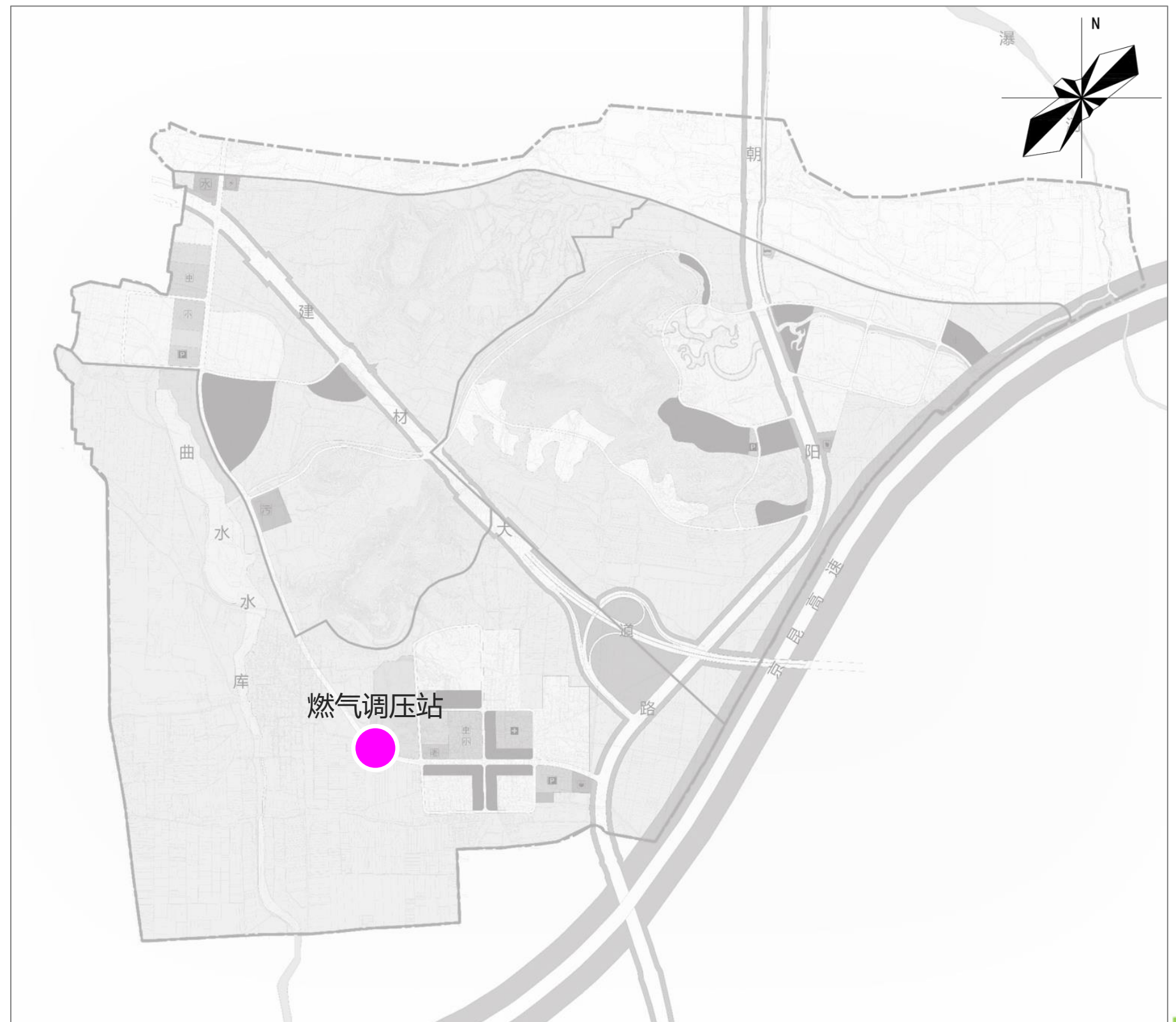
燃气工程规划

徐水县居民用户用气量定额取 $71.82\text{Nm}^3/\text{人}\cdot\text{年}$ 。商业用户用气量取居民生活用气量的30%，小工业及汽车用气量取居民生活用气量与商业用户用气量之和的100%。预测规划区用气量为 $698.55\text{万Nm}^3/\text{年}$

规划燃气调压站一处，占地面积约 2000m^2 。

热力工程规划

规划区采暖集中供热普及率达到95%以上。居住建筑耗热指标、公建建筑耗热指标均为 0.4兆瓦/万平方米 ，预测区域内冬季采暖集中热负荷为 95.09MW 。



4.9 环保环卫工程规划

规划划分为三类环境保护区。

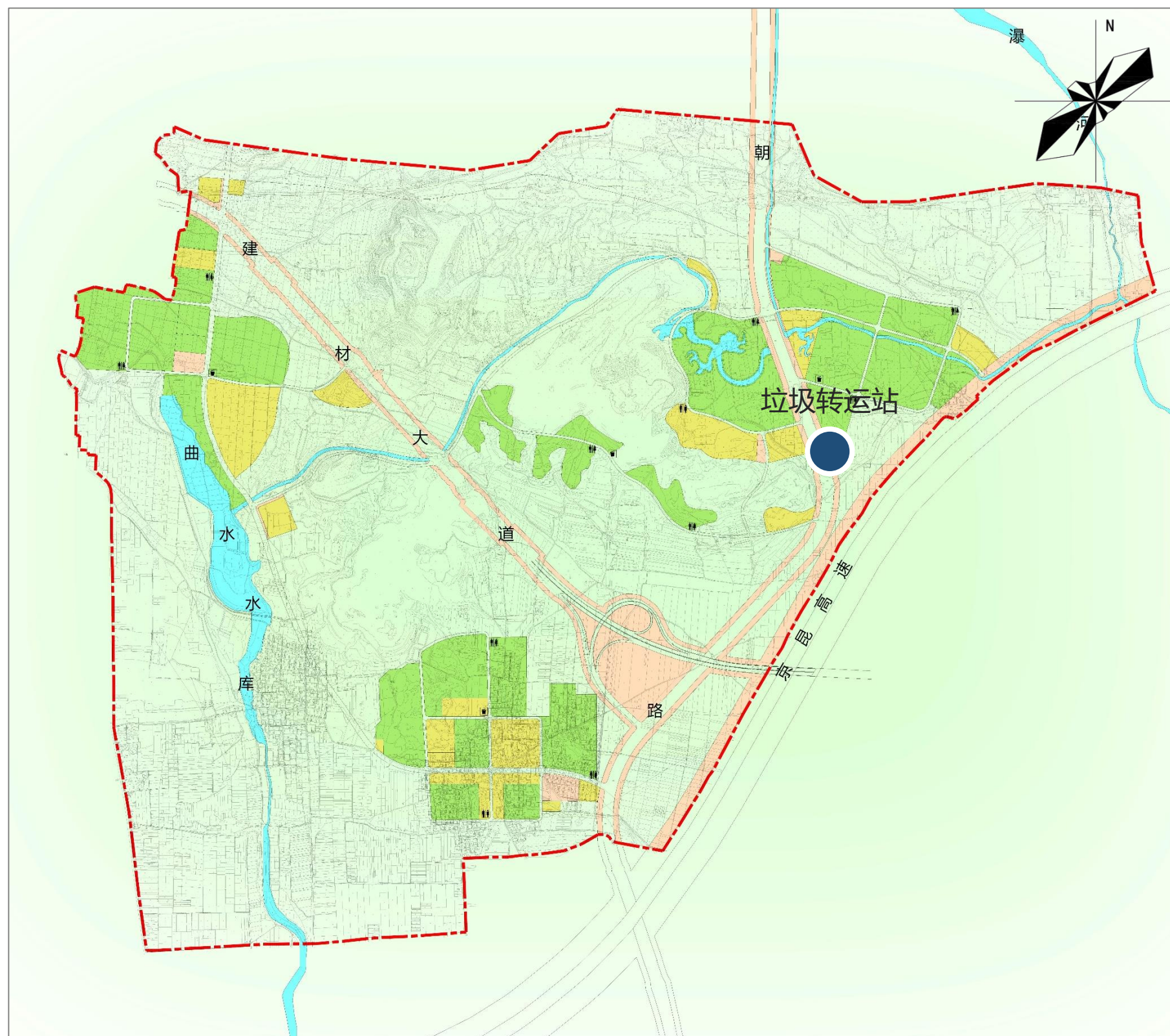
一类环境保护区：包括公园绿地、居住区、文教区与行政办公等。

二类环境保护区：包括商住混合区、集贸市场、公共管理与公共服务区等。

三类环境保护区：包括为区域交通防护绿地。

生活垃圾产生量的预测采用人均指标进行，确定人均垃圾日产量指标为1.2千克，预测规划垃圾日产量为4.2吨。

规划垃圾转运站一处。



4.10 综合防灾工程规划

防洪规划:

根据国家《防洪标准》GB50201-2014及上位规划，确定规划区防洪标准为五十年一遇。

抗震规划:

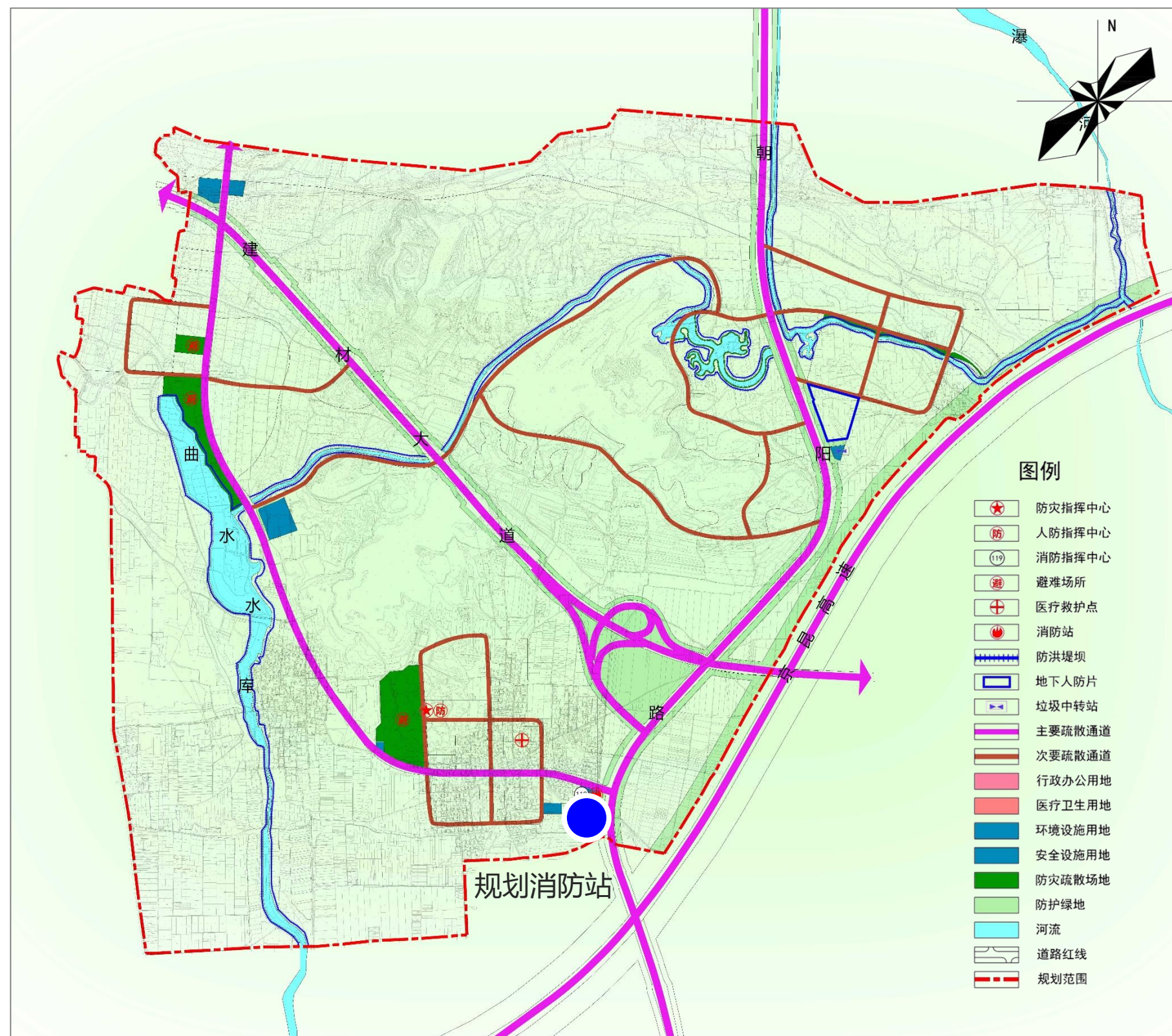
根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)和《徐水县城乡总体规划(2013-2030)》的规定，规划区按地震动加速度值0.1g，防震等级为7度，重点建筑物8度设防。

消防规划:

在朝阳路与区域主干路交叉口南侧规划消防站一处，占地面积约6000m²，负责本区域的消防工作。

人防规划:

依据国家规范人防工程按照战时留城人口人均1.5m²计算，规划区需人防工程约2万m²，规划设置在朝阳路东侧。

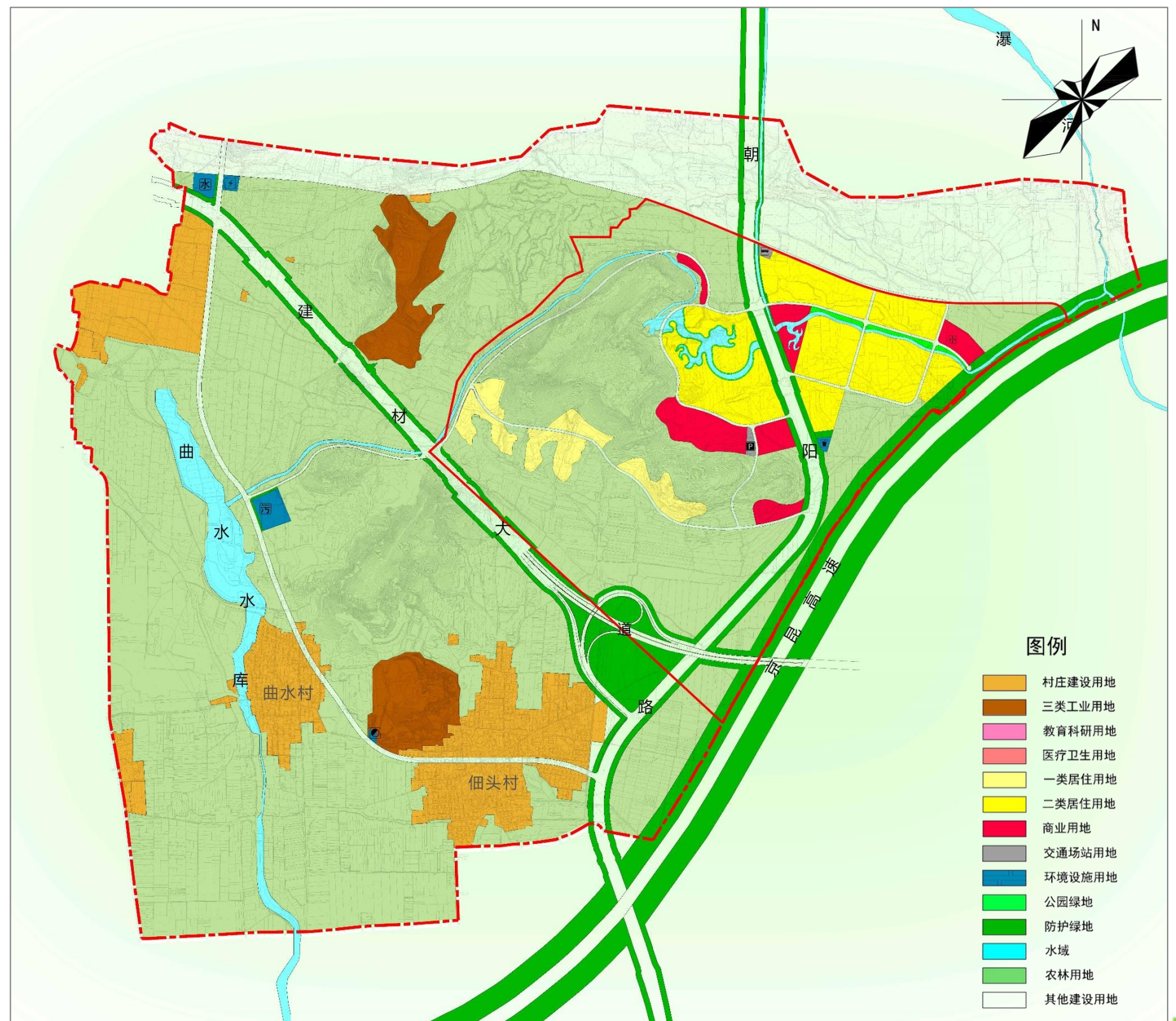


4.11 近期建设规划

规划确定近至2023年，规划建设用地规模145.30公顷，人口规模1.90万人。

近期建设重点：

- 1、优先启动110kV变电站、给水厂、污水处理厂等基础设施建设，完善规划区投资环境；
- 2、加快釜山文化新城起步区建设，吸引人口的集聚；
- 3、塑造绿化景观空间，提高规划区人居环境。



汇报完毕， 敬请指正！