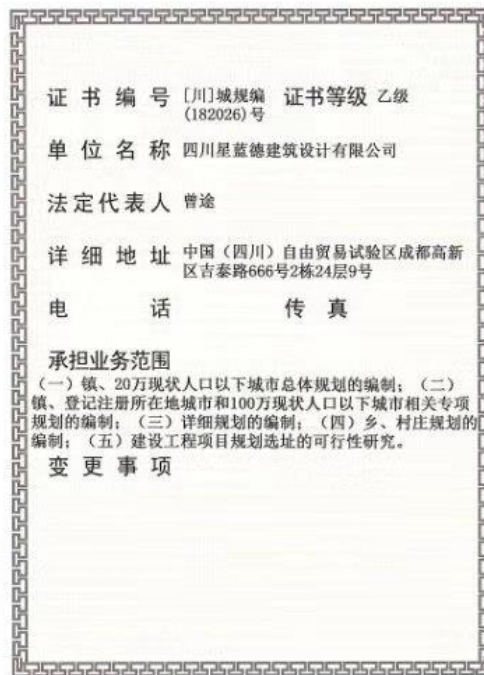


武胜县乐善片区区域性养老服务中心项 目地块规划指标论证报告

四川星蓝德建筑设计有限公司重庆分公司

2022 年 9 月



项目名称: 武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目
地块规划指标论证报告

编制单位: 四川星蓝德建筑设计有限公司重庆分公司

设计资质: 规划乙级

资质编号: [川]城规编(182026)

项目负责: 陈 红 高级工程师 注册规划师

设计人员: 闫思婷 注册规划师

梁 锐 规划师

黄 成 规划师

朱 磊 工程师

编制参与人员: 谭小凤 谭 灿 肖永全

张 伟 李 潺 聂学艳

目录

第一章 项目概况	1
一、 项目背景	1
二、 项目区位	2
三、 本次用地指标论证的必要性	4
第二章 论证依据与原则	7
一、 论证依据	7
二、 论证原则	7
第三章 现状概况	9
一、 地块区位	9
二、 地块背景	9
三、 地块所在地基本情况	10
四、 地块建设情况	11
五、 现状照片	12
第四章 项目用地可行性分析	13
一、 规划选址合理性分析	13
二、 用地产业政策可行性分析	15
三、 用地规划符合性分析	16
四、 市政设施条件分析	17
第五章 用地指标分析	19
一、 建设规模分析	19
二、 建设规模确定	19

三、 建设方案指引	20
四、 用地指标确定	23
第六章 项目用地影响分析	26
一、 地块环境影响分析	26
二、 地块地质灾害影响分析	28
三、 地块交通影响分析	29
四、 社会影响分析	30
第七章 结论及实施建议	32
一、 论证结论	32
二、 实施建议	32

第一章 项目概况

一、项目背景

随着人口老龄化的来临，老年人问题已成为一个世界问题，同样是我国面临的一个严峻问题。2020年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》出台，《建议》明确：推动养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，发展普惠型养老服务和互助性养老，支持家庭承担养老功能，培育养老新业态，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全养老服务综合监管制度。

全国老龄工作委员会召开全体会议强调，人口老龄化是我国经济社会发展必须认真应对的重大课题；要充分认识应对人口老龄化的重要性、复杂性和长期性；以更高的角度审视老龄问题，以更广阔的视野谋划老龄事业，以更有力的措施推进老龄工作。统筹安排“十三五”时期老龄工作的基本任务，促进我国老龄事业又好又快发展。

加强社会养老服务体系建设，已越来越成为各级党委政府关心、社会广泛关注、群众迫切期待解决的重大民生问题。

目前武胜县乐善片区及周边邻近镇养老设施总量不足，数量虽多，但单个建设规模较小；前期缺乏统筹，布局不合理，养老院标准较低，养老床位紧张，不能满足武胜县乐善

片区及周边邻近镇老年人日益增长的养老需求。当前国家和地区出台了一些政策，民政部要求每个区需建设一个养护院，提升养老服务质量，为了尽快响应国家政策需求，乐善片区拟建设养老服务中心，以便更好的为武胜县老人提供服务。鉴于现状，武胜县民政局提出在武胜县乐善镇白马村 11 组新建一座养老服务中心。

项目已取得《武胜县发展和改革局关于武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目项目建议书的批复》（武发改审批〔2022〕164 号）、《武胜县发展和改革局关于调整武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目相关内容的批复》（武发改审批〔2022〕309 号）、《武胜县发展和改革局关于武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目可行性研究报告的批复》（武发改审批〔2022〕310 号）。

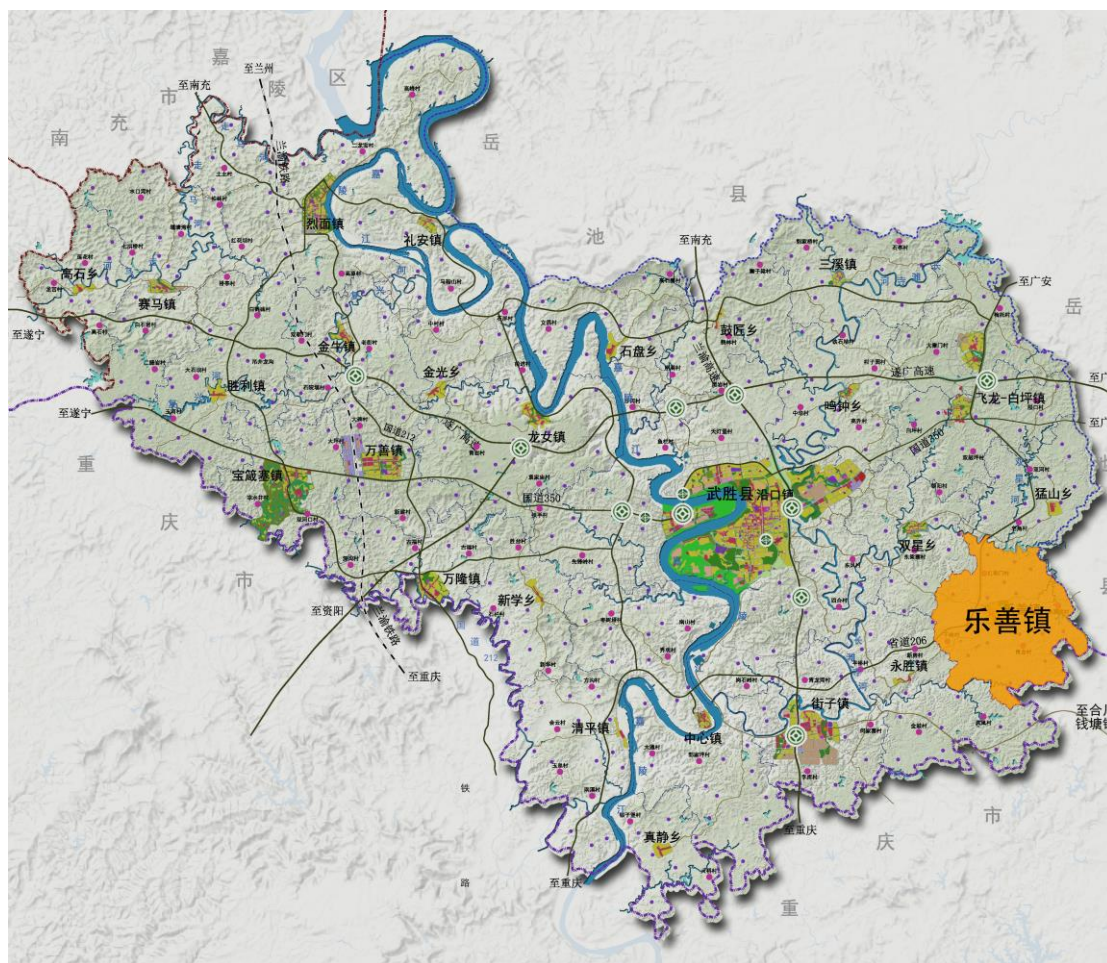
为加强城市规划管理，保证城市规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省城乡规划条例》、《武胜县城市规划管理技术规定》等法律、法规，结合本县实际情况，论证提出武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块规划用地指标。

二、项目区位

1、宏观区位

乐善镇位于武胜县县境东部，距武胜县城 12 公里，与

岳池县的裕民，重庆合川市的肖家镇、佛门镇，武胜的双星、猛山、街子交界。幅员面积 38.9 平方公里。



乐善镇在武胜县的位置

2、微观区位

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块位于乐善镇白马村 11 组，位于乐善场镇南侧，地块紧邻县道 X045，距离乐善镇场政府约 1.7 公里，地块对外交通便捷。



项目在乐善镇的位置

三、本次用地指标论证的必要性

1、社会动态发展的需求

在市场经济条件下，由城市规划确定的每块城市土地的使用性质,是根据城市用地的区位、规划用地布局与结构、交通组织等诸多因素综合考虑确定的，受城市社会经济发展

以及城市生活活动需求的制约，也受到市场供求调节机制的影响。

由于对城市本身及其发展规律认识的局限与城市自身发展受众多外部因素影响而可能出现的不确定性，使得由预先编制的城市规划所确定的某些城市土地使用性质、指标，在一定时期内结合具体情况进行规划调整也是不可避免的。事实上，城市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，城市规划已经从对城市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。为了使城市土地和空间资源合理配置，更有利于城市建设和发展，有效的按城市规划实施，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，根据城市建设和经济发展的具体情况，在不违反城市规划用地布局基本原则的前提下，对武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块进行用地性质调整论证报告。

2、土地集约开发利用的需求

2008 年国务院印发《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号)，明确提出集约现有建设用地，大力提高土地利用效率符合我国国情的土地利用需要。随着人口的绝对增长和城市化进程的不断加剧，土地资源因不可再生而出现短缺，城市建设与土地的矛盾，是未来城市发展所面对的最

为尖锐的矛盾。这就要求尽可能地有效利用土地资源、提高土地的使用强度。

本次论证报告是论证武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块规划指标的合法性和合理性，为下一步项目规划用地落实提供科学的规划技术支撑。

第二章 论证依据与原则

一、 论证依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2019);
- 2、《四川省城乡规划条例》(2012)》;
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(2020);
- 4、《武胜县城市规划管理技术规定(2020)》;
- 5、《武胜县乐善镇总体规划(2011-2020)》;
- 6、《乐善镇土地利用总体规划(2006-2020)》;
- 7、《乐善片区区域性养老服务中心可行性研究报告》;
- 8、《乐善片区区域性养老服务中心规划建设用地地质灾害危险性评估报告》;
- 9、《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007〔2018年版〕)
- 10、《老年养护院建设标准》(建标 144-2010)
- 11、《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)
- 12、国家、广安市相关的其他政策的和法律的文件。

二、 论证原则

1、 整体性原则

对于用地的调整要有综合的、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。对于该地块进行控规调整也必须从整体性考虑，从城市整体层面出发。该地块调整后，不会影响原有城市用地整体结构，符合整体性原则。

2、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拖，贯彻以人为本的原则。

3、土地集约开发利用原则

随着城市建设的快速发展，城市中心地区的土地资源日趋匮乏。如何最大限度的合理的利用城市土地资源，是符合武胜县土地利用规划中提出的“集约土地资源，弹性开发，紧凑开发，完善城市功能，保证城市持续、健康、有序发展”原则。

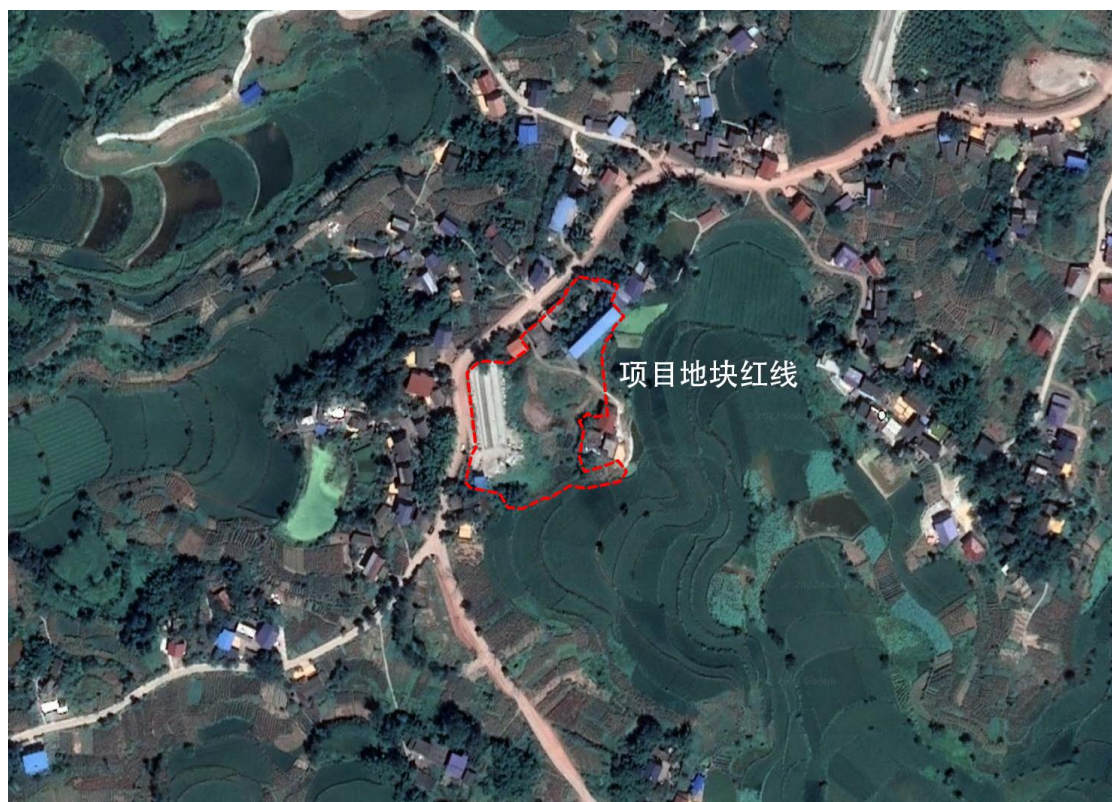
4、可操作性原则

根据武胜县建设的实际情况，立足城市建设和规划管理的现实要求，科学发展，合理规划。

第三章 现状概况

一、地块区位

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块位于乐善镇白马村 11 组，项目地块西侧与县道 X045 相接，周边零散分布居民点，四周为大量耕地，以传统农作物种植为主，环境优美。



项目地块在白马村的位置

二、地块背景

项目地块权属乐善镇人民政府，现为乐善镇敬老院用地，但乐善镇敬老院规模有限，仅占地约 3028 平方米，剩

余面积中的 2119 平方米用地已租赁给乐善预制厂使用，其余用地为闲置状态。目前项目地块由乐善镇敬老院和乐善预制厂共同使用。

乐善镇敬老院成立于 1958 年，经 2008 年新建，敬老院建筑面积 1766.27 平方米，拥有床位 80 张，现有 69 名老人在院，1 名管理人员，2 名厨师。

乐善预制厂现有 8 名工作人员，于 2018 年租赁乐善镇敬老院用地，租赁至 2028 年。

三、地块所在地基本情况

1、地形地貌

乐善镇属浅丘宽谷带坝地貌，地势东高西低，海拔 300--360 米。

2、气候条件

乐善镇全镇属亚热带湿润季风气候区，具有四季分明、雨量丰富、冬暖、多雾、春旱、夏热多雨、伏旱频繁、秋季多绵雨的气候特征。受东南亚和西南季风的影响，具有冬季流域受偏北气流控制，气温低、雨量偏少。入春以后，降水天气系统逐渐加强，太平洋副高北跃西伸，副高西部的西南气流导致孟加拉湾、南海水气不断输入本区域，局部与高空低槽的冷气相配合。收副高与西藏高压之间的低压系统控制并持续时，低压系统中的上升运动结合局部地区对流运动

的发展，在本地区形成暴雨或大暴雨。每年 7 月下旬至 8 月下旬，由于太平洋副高控制本区域，此时会出现持续高温，形成盛夏伏旱天气。9 月以后，太平洋副高南撤，流域内降雨有显著增加，但一般雨量较弱，形成绵绵细雨。境内年平均气温在 17.8 摄氏度左右，无霜期长达 320 天，平均年降雨量 1012 毫米。

3、水文地质

全镇有小一型水库 1 座，容量 721 万立方米，小二型水库 3 座，山平塘 145 口，河堰 3 节，其河水势平缓，水源充足，境内河道长 20 公里，洪水陡涨陡落，对本镇危害不大。

四、地块建设情况

项目地块总面积 10669.25 平方米，用地范围内地形为西侧高，东侧低的地貌，地块内最大高差约 14 米。

项目地块内共有 4 栋建筑，总建筑面积 1766.27 平方米，围墙总长约 70 米。现状养老院住宿楼于 2008 年建成，建筑保存较为完善，具有利用价值。

五、现状照片



第四章 项目用地可行性分析

一、规划选址合理性分析

1、项目选址原则

(1) 区位原则

本项目为社会福利养老项目，选择应当符合武胜县的相关规划，充分考虑用地周围居住环境，禁止在自然保护区、风景名胜區、饮用水水源保护区和永久基本农田等国家及地方法律法规、标准、政策明确禁止的区域内建设。

(2) 用地原则

选址应具备满足工程建设的工程地质条件和水文地质条件。不应选在发震断层、滑坡、泥石流、沼泽、流沙及采矿陷落区等地区。不受洪水、汗腺水或内涝的威胁。应充分利用天然地形，选择征地费用少、基础设施条件较好、施工方便的场址。

2、选址分析

按照上述选址原则，在武胜县民政局的带领下对项目地块进行现场踏勘调研，并结合相关资料进行论证分析。

(1) 居住环境分析

本项目作为养老服务中心建设，选址位置应优先选择居住环境优美、安静的位置，使其老人能健康的养老。项目选址位于乐善镇白马村 11 组，地块周边均为耕地，生态环境

优美。周边零星分布居民点，无噪声污染源，居住环境安静。选址位置在居住环境方面满足养老居住条件。

（2）经济性分析

随着城市建设的快速发展，城市中心地区的土地资源日趋匮乏，充分利用现有土地资源，为城市管理及建设节省大量的费用。

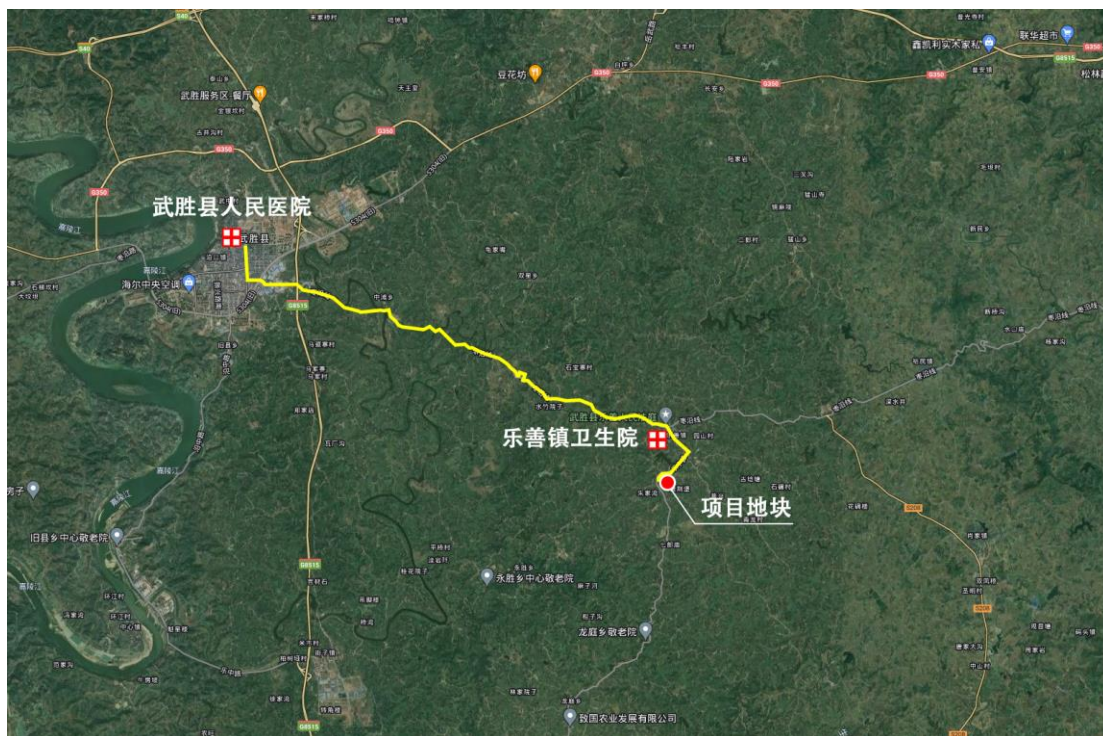
本次项目选址用地为国有建设用地，节省了用地成本，且原乐善镇敬老院现状建筑保存完好，具有重新利用的价值，节省了建设成本。

（3）医疗救助分析

根据《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）要求，老年养护院房屋建设应当包括卫生保健、康复用房，因此满足基础医疗需求。

本项目选址地块距乐善镇卫生院车程距离仅有 1.3 公里，3 分钟即达；距武胜县人民医院车程距离为 15 公里，30 分钟可达。

项目选址于乐善镇白马村 11 组是满足医疗救助需求的。



医疗救助分析图

综上所述，本项目选址于乐善镇白马村 11 组地块是合理可行的。

二、用地产业政策可行性分析

根据《四川省人民政府办公厅关于推进四川养老服务发展的实施意见》（川办发〔2020〕9号）文件精神，实施机构养老服务提档升级工程，规划建设一批满足基本养老服务需求、服务高龄及失能失智老年人的功能型养老机构。推进养老院服务质量建设，开展质量提升和隐患整治专项行动，实施养老机构等级评定和划分。公办养老机构在满足兜底保障需求的基础上，重点为特困人员、经济困难的失能失智老年人、计划生育特殊家庭老年人提供无偿或低收费托养服务，

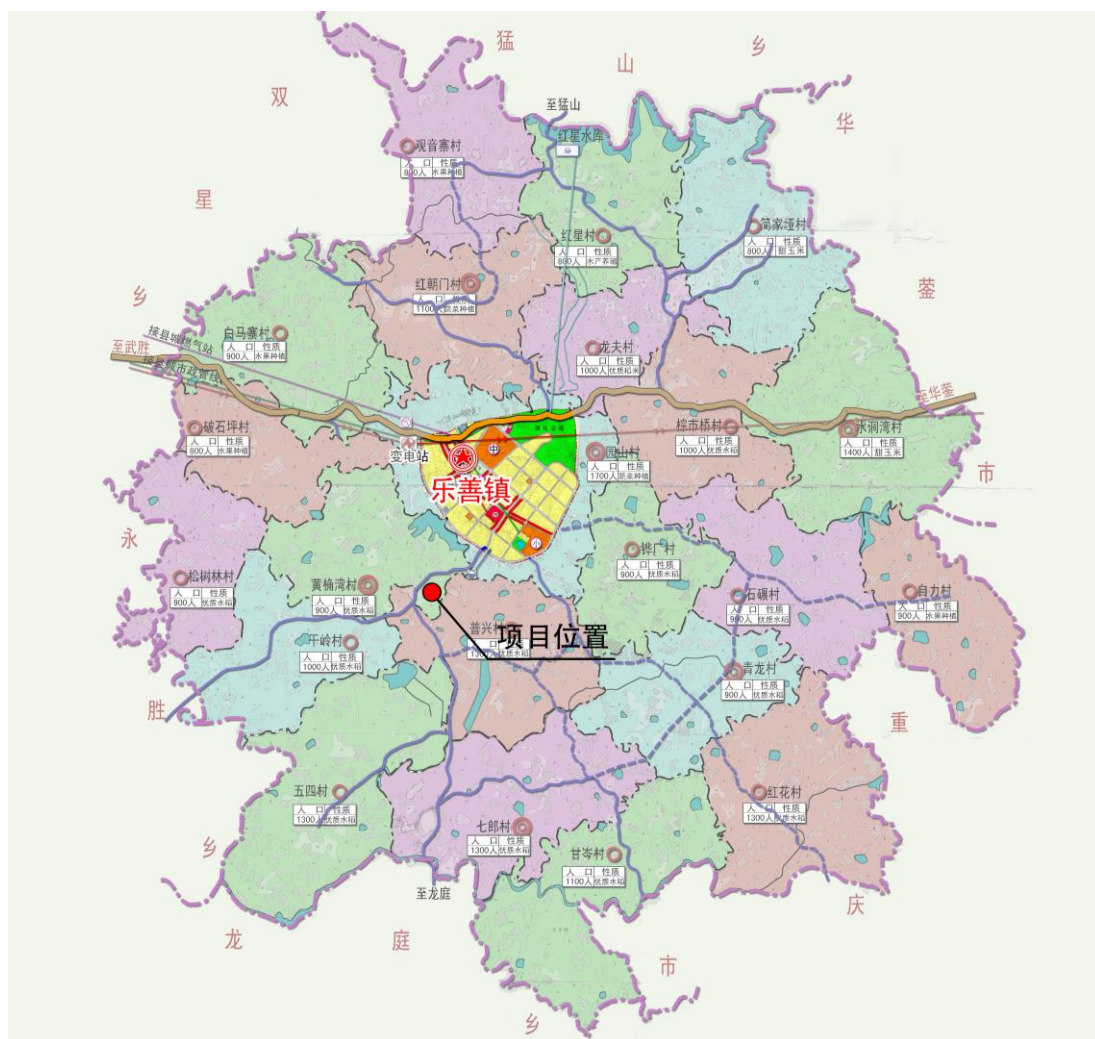
逐步为社会老年人提供基本养老服务。

因此本项目建设符合国家产业政策要求，项目用地在产业政策方面是可行的。

三、用地规划符合性分析

1、《武胜县乐善镇总体规划（2011-2020）》

本项目地块与《武胜县乐善镇总体规划（2011-2020）》进行用地复核，项目地块位于城镇建设区以外的区域，不与城镇建设用地冲突，与武胜县乐善镇总体规划相符。



武胜县乐善镇总体规划

2、《乐善镇土地利用总体规划（2006-2020）》

按照《土地管理法》的规定，使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地，结合《乐善镇土地利用总体规划（2006-2020）》中该项目地块所处的位置，用地性质为建设用地与本次项目用地的性质相符。



乐善镇土地利用总体规划图

四、市政设施条件分析

根据《乐善片区区域性养老服务中心可行性研究报告》

表明，项目地块完全能符合进行各项施工的要求。地块所需水电均可就近接入，项目所需的钢材、木材、水泥、砂石等建筑材料均可在广安市内购得，能满足项目施工的需要。本项目的市政设施条件较好。

综上所述，本项目对项目地块的使用是合理的、可行的。

第五章 用地指标分析

一、建设规模分析

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目服务乡镇主要面向乐善镇、街子镇、中心镇、双星乡等，其中：乐善镇常住人口 18985 人，街子镇常住人口 15429 人、中心镇常住人口 27296 人、双星乡常住人口 14758 人，根据广安市第七次全国人口普查公报结果，武胜县全县 60 周岁及以上人口比重为 27.97%。由此推算本项目服务区域内 60 周岁及以上人口为 $76468 \times 27.97\% = 21388$ 人。

根据《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）中“第九条 老年养护院的建设规模应根据所在城市的常住老年人口数并结合当地经济发展水平和机构养老服务需求等因素综合确定，每千老年人口养护床位数宜按 19~23 张床测算”的相关规定，则武胜县养护床位至少需要 $21388/1000 \times 19 = 407$ 张。

根据武胜县社会经济发展现状及规划目标，结合武胜县的实际情况，为满足当地失能老人的养老需求，确定本项目设置床位 300 张。

二、建设规模确定

根据养老服务领域项目要按照《老年养护院建设标准》

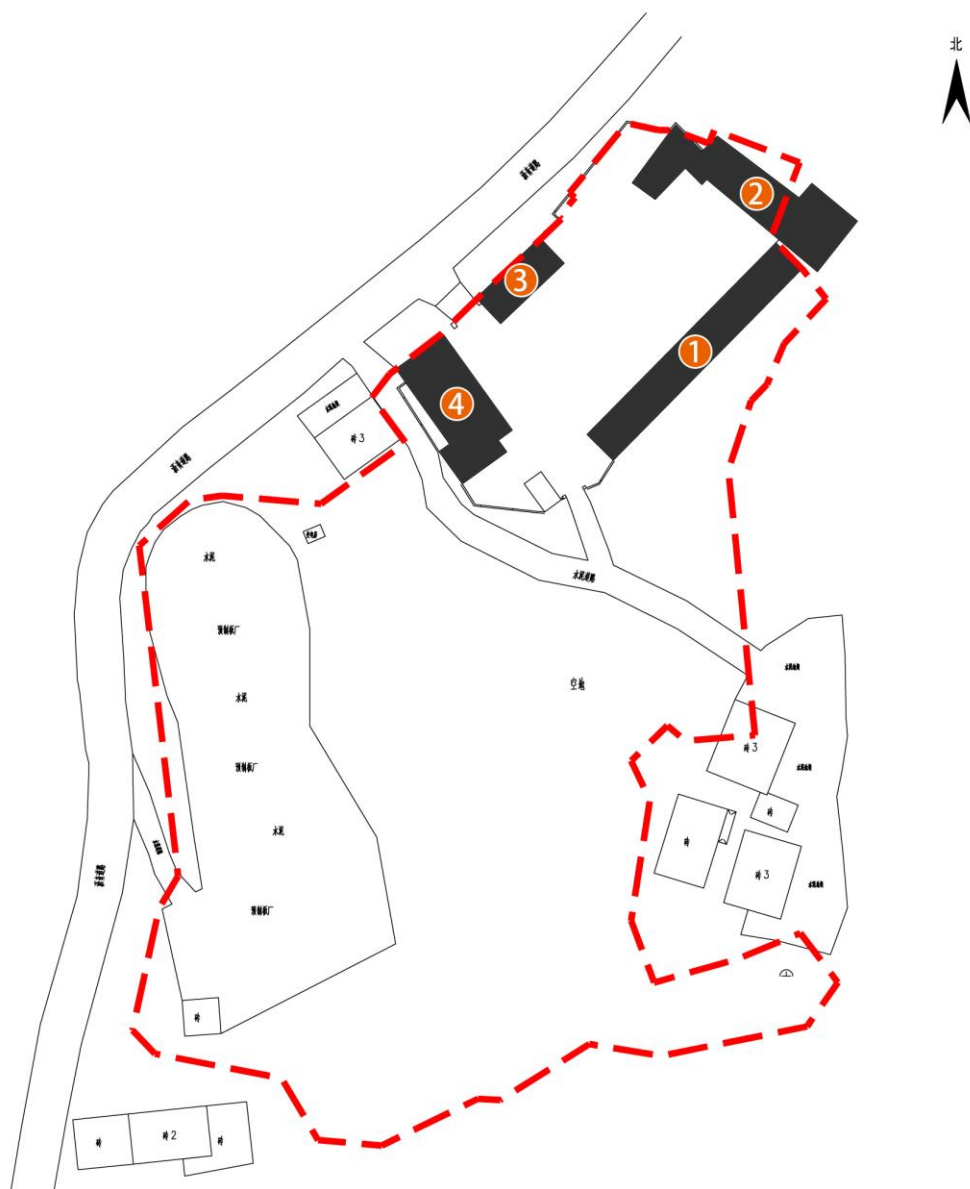
（建标 144-2010）中“第十九条 500 床、400 床、300 床、200 床、100 床五类老年养护院房屋综合建筑面积指标应分别为 $42.5 \text{ m}^2/\text{床}$ 、 $43.5 \text{ m}^2/\text{床}$ 、 $44.5 \text{ m}^2/\text{床}$ 、 $46.5 \text{ m}^2/\text{床}$ 和 $50.0 \text{ m}^2/\text{床}$ ；其中直接用于老年人的入住服务、生活、卫生保健、康复、娱乐、社会工作用房所占比例不应低于总建筑面积的 75%”的相关规定。

本项目拟设置床位 300 张，房屋综合建筑面积指标按 $44.5 \text{ m}^2/\text{床}$ 计，则房屋综合建筑面积应为 $300 \times 44.5 = 13350 \text{ m}^2$ 。项目地块面积为 10669.25 m^2 ，用地面积有限，为控制容积率，提升项目品质，本次总建筑面积控制在 12750 m^2 。

三、建设方案指引

1、现状建筑基本情况

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块总面积 10669.25 平方米。现状共有 4 栋建筑，其中为 1 号建筑为敬老院住宿楼，建筑面积 963.24 m^2 ；2 号建筑为敬老院食堂，建筑面积 261.73 m^2 ；3 号建筑未使用，现为废弃状态，建筑面积 150.48 m^2 ；4 号建筑为敬老院活动室，建筑面积 390.82 m^2 。



地块现状建筑示意图

2、现状建筑保留原则

(1) 安全性原则

建筑结构安全是首要考虑因素，应由专业机构对其建筑结构安全性及抗震性进行评估，确保不存在安全隐患，满足环境保护、安全等要求。

(2) 可利用原则

旧建筑本身具有再利用价值，通过对建筑功能的改变，重新调整建筑内部空间，使原有建筑能够被合理的继续使用。

3、现状建筑安全性评价

根据《武胜县乐善镇敬老院宿舍楼安全性鉴定报告》结论如下：

依据《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)之要求，受检房屋地基基础子单元安全性评定等级为 Bu 级；上部承重结构子单元安全性评定等级为 Bu 级；围护结构子单元安全性评定等级为 Bu 级。根据民用建筑可靠性鉴定标准 9.1.2 条的规定，该房屋鉴定单元安全性评定等级为 Bsu 级，房屋安全性略低于鉴定标准对 Asu 级的要求，尚不影响整体承载，地基基础、主体结构安全，质量合格。

4、现状建筑保留方案

1 号建筑于 2008 年建成，保存完好，满足结构安全及抗震要求，且原建筑功能为敬老院住宿楼，与本项目在功能使用上高度契合。在后期功能使用中，能作为养老服务中心的住宿用房，具有利用价值。

2、3、4 号建筑均为早期砖混建筑，不满足结构安全及抗震要求，原有建筑功能不满足现使用标准，不具备利用价值。

由于本项目地块红线为不规则形状，实际建设用地面积

较为紧张，充分考虑节省项目成本，结合现状实际建设条件，本次项目建设方案建议在保留 1 号建筑，拆除 2、3、4 号建筑的基础上进行建筑方案设计。

四、用地指标确定

为推进项目后续建设工作，根据《广安市城市规划管理技术规定(2020)》和《老年养护院建设标准》(建标 144-2010)相关要求，针对本项目用地实际情况，提出规划用地指标控制要求。

1、用地指标

本次项目地块用地性质调整为老年人社会福利用地(080701)，总用地面积为 10669.25 平方米，容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 24m。

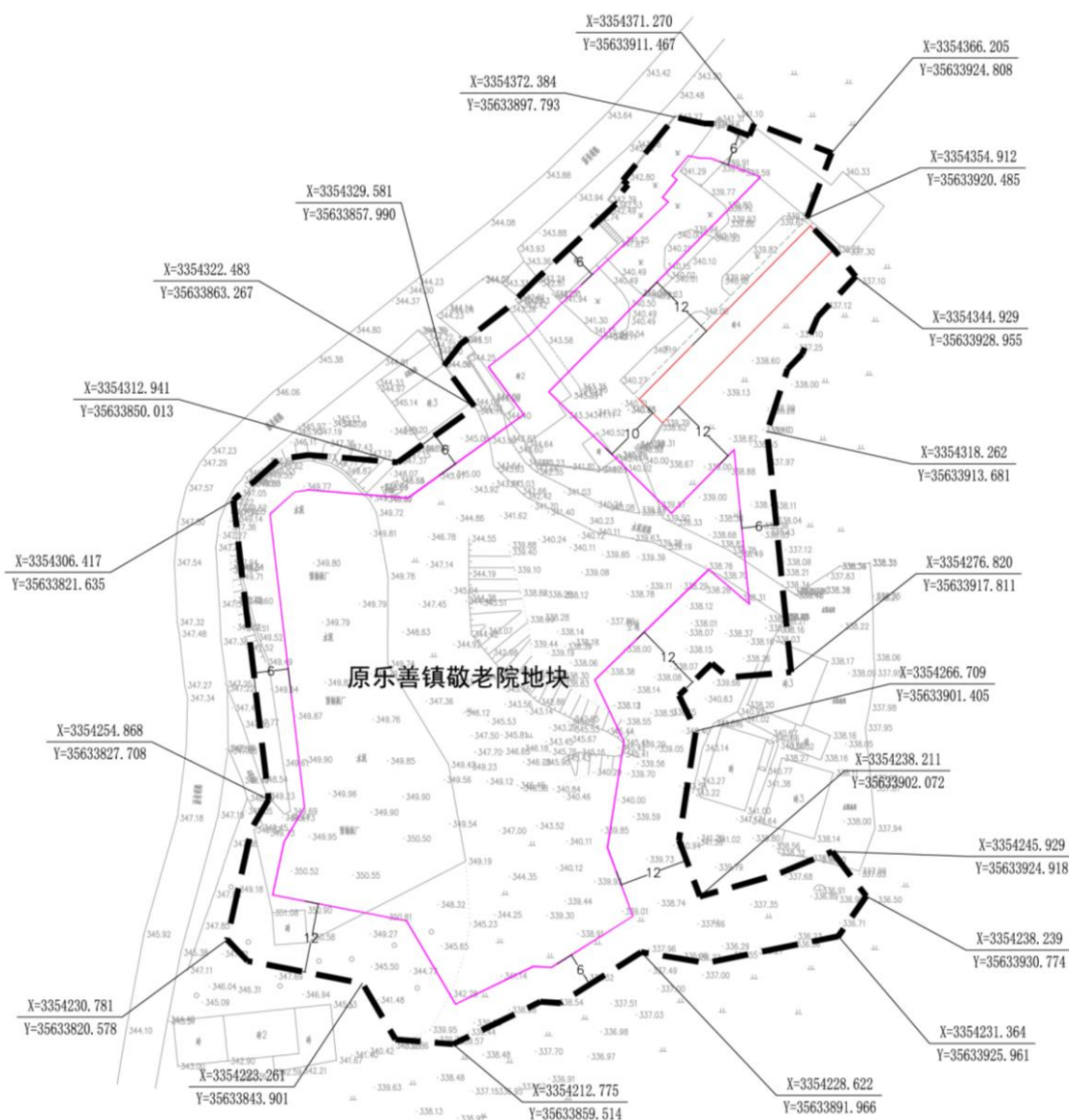
用地指标控制一览表

用地性质	用地面积 (m^2)	用地兼容性	最大容积率	最大建筑限高 (m)	最大建筑密度 (%)	最小绿地率 (%)	公共配套设施
080701	10669.25	—	1.2	24	30	30	—

注：根据《老年养护院建设标准》(建标 144-2010)容积率不宜大于 0.8。而本次总用地面积为 10669.25 平方米，建设规模为 12750 平方米，容积率已为 1.2，结合现状用地为不规则形状，实际可用地面积有限，故本次最大容积率为 1.2 更符合实际情况。

2、建筑退距

根据《广安市城市规划管理技术规定（2020）》结合实际情况，在保留1号建筑的基础上，建筑退已有建筑山墙面距离控制在10米，退已有建筑长边距离控制在12米，因用地红线南侧有部分居民建筑，退用地红线距离控制在12米，其余方向退用地红线距离控制在6米。



建筑退距示意图

3、建筑间距

建筑间距参照《老年养护院建设标准》、《广安市城市规

划管理技术规定（2020）》等相关规范执行。

4、停车位指标

考虑到本项目实际用地条件受限，且为控制项目成本等因素，结合《广安市城市规划管理技术规定（2020）》，按照不低于 0.6 个/100 m²计容建筑面积来配置机动车停车位。

本次对于地块规划指标的确定，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，符合武胜县实际情况，有利于武胜县整体的发展。

第六章 项目用地影响分析

一、地块环境影响分析

1、项目施工期的环境影响及治理措施

(1) 噪声：根据《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)，施工阶段不同，噪声限值也不同。因此，应提倡文明施工，减少人为噪声，尽量采用低噪声有消声设备的施工机械，建立健全控制噪声的管理制度，对噪声进行监测，发现超标应及时、有效地采取控制措施。常见的控制措施有：消声、吸声、隔声和阻声。

a、采用较先进的、噪声较小的施工设备，并加强维护和保养，以降低声源声级；

b、施工尽量在白天进行；

c、将有固定工作地点的施工机械应尽量设置在距居民区较远的位置，并采取适当的封闭和隔声措施；

施工场界噪声的控制应达到《建筑施工场地噪声限值》(GB12523-2011)的要求。

(2) 废水：由于施工期间产生的施工废水含悬浮物和少量石油类，建议修建隔油池、沉砂池，施工期间的废水经隔油、沉淀后排入沉淀池进行定期清理。

(3) 废气：为减少施工期空气污染对环境的影响，建议采取以下措施：

a、施工期必须加强施工机械的使用管理和保养维修，提高机械设备的正常使用率，缩短工期，降低燃料废气的排放量；

b、对开包的水泥应及时使用和清扫，对土石方装卸和运输产生的扬尘采取洒水、限制车速抑尘措施，以减轻对施工区域附近地面环境空气质量的影响；

c、运渣车辆不得超高运输，并要关闭顶部车盖，以免洒落。

（4）固废：施工期应对固体废弃物的产生、排放、收集、储存、运输、利用、处置的全过程进行统筹管理，不仅应着眼于对已产生的固废进行处置，更应强调不产生、少产生固体废弃物和对已产生的固废进行综合利用，以实现固体废料的“减量化、资源化、无害化”。如采取水土保持措施，减轻水土流失对水体的污染；产生的弃土和施工废料应运往指定的地点填埋；施工人员的生活垃圾分类收集后由环保部门统一处置等。

（5）扬尘：可在现场设置围挡，实施淋水降尘，场内道路硬化，垃圾封闭，使用清洁燃料等措施进行控制。

2、项目运营期的环境影响及治理措施

（1）噪声：选用高效低噪及振动小的设备，振动设备基础均设置橡胶或弹簧减振器，配备电机设隔音罩。通风机等振动设备与管道连接处设软接头、减振支；吊架，水泵基

础加减振垫。通过这些措施，可以有效的减少营运期机电设备噪声对周围声学环境的影响。

（2）污水排放

a、生活废水：生活污水经一体化污水处理设施处理后排入化粪池进行定期清理。

b、医用废水：在传统二级生化处理后，利用次氯酸钠、二氧化氯、臭氧等消毒剂进行消杀处理。

c、卫生间采用双立管系统。

d、室内污水采用重力流组织排水。

e、室外污水采用暗管集中排放至一体化污水处理设施。

（3）废气：食堂产生的油烟通过油烟净化装置处理后达标排放。

（4）固废：生活垃圾袋装化，并设垃圾收集点，集中收集后交由城市垃圾处理场统一处置，不得造成二次污染。

3、地块环境影响分析结论

通过以上措施，该用地对环境影响较小，发生环境风险事故的概率较低，采取防范措施和应急预案后，环境风险可控，不会造成环境污染，从环境保护角度而言，地块用地性质调整是可行的，本项目符合环保的要求。

二、地块地质灾害影响分析

根据《乐善片区区域性养老服务中心规划建设用地地质

灾害危险性评估报告》得出以下结论：

1、乐善片区区域性养老服务中心建设用地面积 16 亩，属较一般建设项目。该区地质灾害弱发育。评估级别确定为三级。

2、评估区地质构造稳定，地层岩性不复杂，本次评估调查面积确定为 16 亩。

3、根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001）及《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010），本区抗震设防基本烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g。

4、评估区及周边地形总体较平缓，现状评估：地质灾害弱发育。

5、评估区随着工程建设的展开，可能诱发的地质灾害主要是不均匀沉降、基坑边坡垮塌，发生地质灾害的可能性小，危害性小，危险性小，但须采取合理措施。

6、评估区诱发地质灾害的危险性小，可采取合理措施予以处理。依据地质灾害危险性、防治难度和防治效益分析，针对规划设计的建设项目，将评估区建设用地划定为适宜建设。

三、地块交通影响分析

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目地块与县道 X045 相接，与通往武胜县城的县道 X42 相邻近，对外交通便

利。本项目属于养老服务项目，对外交通影响较小。



交通分析图

四、 社会影响分析

本项目的实施，可让更多的优抚对象住进养老服务中，满足其养老需求，使之老有所养、老有所依、老有所乐。同时，可提升武胜县的养护水平，改善养老人员的生活环境，促进养老事业与社会经济的同步发展，具有明显的正面社会影响。

1、社会风险分析

项目符合广大人民的利益要求，可完善养老服务体系，推动社会经济和谐稳定的发展。无产生、激化社会矛盾的因素。本项目无社会风险。

2、社会影响评价结论

本项目建设符合国家及四川省养老事业规划及政策，符合四川省及广安市相关规划，有利于促进当地养老事业的发展，可得到当地政府部门的积极支持和配合；项目建设可满足当地优抚对象的养老需求，完善城市公共服务能力和养老服务体系，推动地方社会经济的可持续发展，可得到当地居民的支持。

本项目的建设将产生积极的社会影响，与所在地互适性良好，具有良好的社会效益。

第七章 结论及实施建议

一、 论证结论

本次项目规划选址用地符合国家及四川省养老事业规划及政策，地块用地指标符合相关技术规定及规划要求，该用地建设对环境的影响较小，诱发地质灾害的危险性小，且项目的建设将产生积极的社会影响，具有良好的社会效益。

综上所述，本次论证诉求确定的项目地块用地指标具有可实施性，可操作性和可行性。

二、 实施建议

1、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、在保持整体功能集中的基础上，内部功能划分明确，减少功能之间的相互干扰，同时保证配套设施的共享。

3、在本次国土空间总体规划编制过程中，针对本地块，进行修改完善。

附件

1、关于项目建议书的批复

武胜县发展和改革局文件

武发改审批〔2022〕164号

武胜县发展和改革局 关于武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设 项目项目建议书的批复

武胜县民政局：

你单位送来《关于审批武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目项目建议书的函》（武民函〔2022〕8号）收悉。为弥补我县无区域性养老服务中心机构的空白，经研究，原则同意该项目立项。现就有关事项批复如下：

一、项目名称

武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目。

二、项目统一代码

— 1 —

2206-511622-04-01-259738。

三、项目业主

武胜县民政局。

四、项目建设地址

武胜县乐善镇敬老院。

五、项目建设规模及内容

本项目新建乐善片区区域性养老服务中心 1 座，项目规划占地面积 10669.30 平方米（合 16 亩），建筑 21250 平方米，内含服务用房、生活用房、卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、附属用房等功能分区，建成可提供 500 张（其中：护理床位 250 张，应急床位 30 张，普通床位 220 张）养老床位。

六、建设性质

新建。

七、建设工期

24 个月。

八、总投资及资金来源

总投资为 7500 万元，资金来源为中、省和县级财政资金。

九、效益分析

项目建成后，能弥补我县无区域性养老服务中心机构的空白，更好的落实省政府、市政府“办区域性最好的养老”的精神，具有较高的社会效益。

— 2 —

希接此批复后，抓紧办理选址意见书、用地预审等前期工作，尽快完成可行性研究并将可行性研究报告报我局审批。



2、调整相关内容的批复

武胜县发展和改革局文件

武发改审批〔2022〕309号

武胜县发展和改革局 关于调整武胜县乐善片区区域性养老服务中心 建设项目相关内容的批复

武胜县民政局：

你单位送来《关于变更武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目名称、建设内容及总投资的请示》收悉。我局已于2022年6月8日以武发改审批〔2022〕164号文件对该项目项目建议书进行了审批。因项目规划需要，现根据你单位的申请及《十八届武胜县人民政府第12次常务会议纪要》武胜府纪〔2022〕9号，原则同意该项目做以下调整：

一、项目名称

— 1 —

由武胜县乐善片区区域性养老服务中心建设项目调整为武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目。

二、建设内容

由项目规划占地面积 10669.30 平方米（合 16 亩），建筑 21250 平方米，内含服务用房、生活用房、卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、附属用房等功能分区，建成可提供 500 张（其中：护理床位 250 张，应急床位 30 张，普通床位 220 张）养老床位调整项目规划占地面积 10669.30 平方米（合 16 亩），建筑 12750 平方米，内含服务用房、生活用房、卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、附属用房等功能分区，建成可提供 300 张（其中：护理床位 150 张，应急床位 20 张，普通床位 130 张）养老床位。

三、总投资

总投资由 7500 万元调整为 4500 万元。

希接此批复后，严格按照基本建设管理有关规定、程序和有关法律法规之规定，加快项目各项前期工作进程，确保项目早日建成，投入使用。

同时其它批复内容仍按我局武发改审批〔2022〕164 号文件批复内容执行。

3、可行性研究报告的批复

武胜县发展和改革局文件

武发改审批〔2022〕310号

武胜县发展和改革局 关于武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目 可行性研究报告的批复

武胜县民政局：

你单位送来《关于审批武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目可行性研究报告的函》收悉。为弥补我县无区域性养老服务中心机构的空白，经研究，原则同意该项目立项。现就有关事项批复如下：

一、项目名称

武胜县乐善片区区域性养老服务中心项目。

二、项目统一代码

— 1 —

2206-511622-04-01-259738。

三、项目建设的必要性

实施该项目有利于满足人民群众对优质养老服务资源的需求，扩大养老服务资源总量。因此，实施该项目十分必要。

四、项目业主

武胜县民政局。

五、项目建设规模及主要建设内容

本项目规划占地面积 10669.30 平方米（合 16 亩），建筑 12750 平方米，内含服务用房、生活用房、卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、附属用房等功能分区，建成可提供 300 张（其中：护理床位 150 张，应急床位 20 张，普通床位 130 张）养老床位。

六、总投资及资金来源

总投资为 4500 万元，资金来源为中央资金及县级配套资金。

七、建设地址

武胜县乐善镇白马村。

八、建设工期

24 个月。

九、建设性质

新建。

十、环境保护和节能

项目建设要严格执行项目环境影响评价标准，落实节能技术措施。

十一、招标核准

招标范围为工程施工，勘察、设计、监理等与工程建设有关的服务，以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购。招标方式按《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第16号）要求进行公开招标，招标组织形式为委托招标。招标公告在指定媒介公开发布。

十二、其他事项

希据此抓紧开展前期工作，严格依据批复内容编制初步设计及概算文件，并按规定程序报批，特别是设计方案的优化，确保不侵占农田和林地。请进一步落实好建设资金，抓紧做好开工前的各项准备工作，争取尽快开工建设，确保项目早日建成发挥效益。

武胜县发展和改革局

2022年9月21日

