



乐山市沙湾区老城片区详细规划



重庆大学建筑规划设计研究总院有限公司



2025年12月



现状概况

CURRENT SITUATION OVERVIEW



1

PART 01

□ 规划范围

研究范围：

将老城区与对其生态、功能、景观至关重要区域（如大渡河滨河公园、周边关联区域以及城镇开发边界“天窗”部分）视为一个有机整体进行系统性研究。

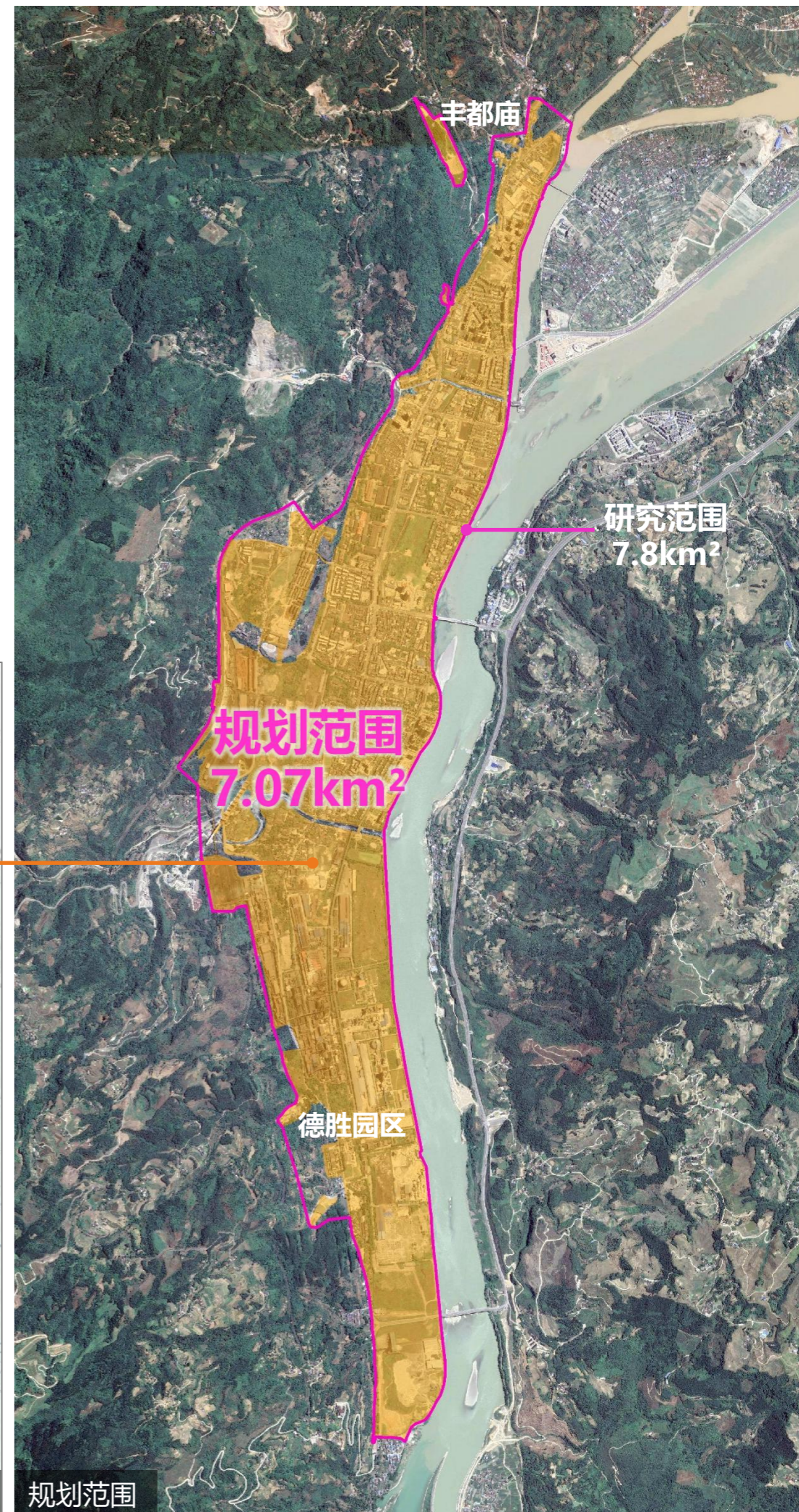
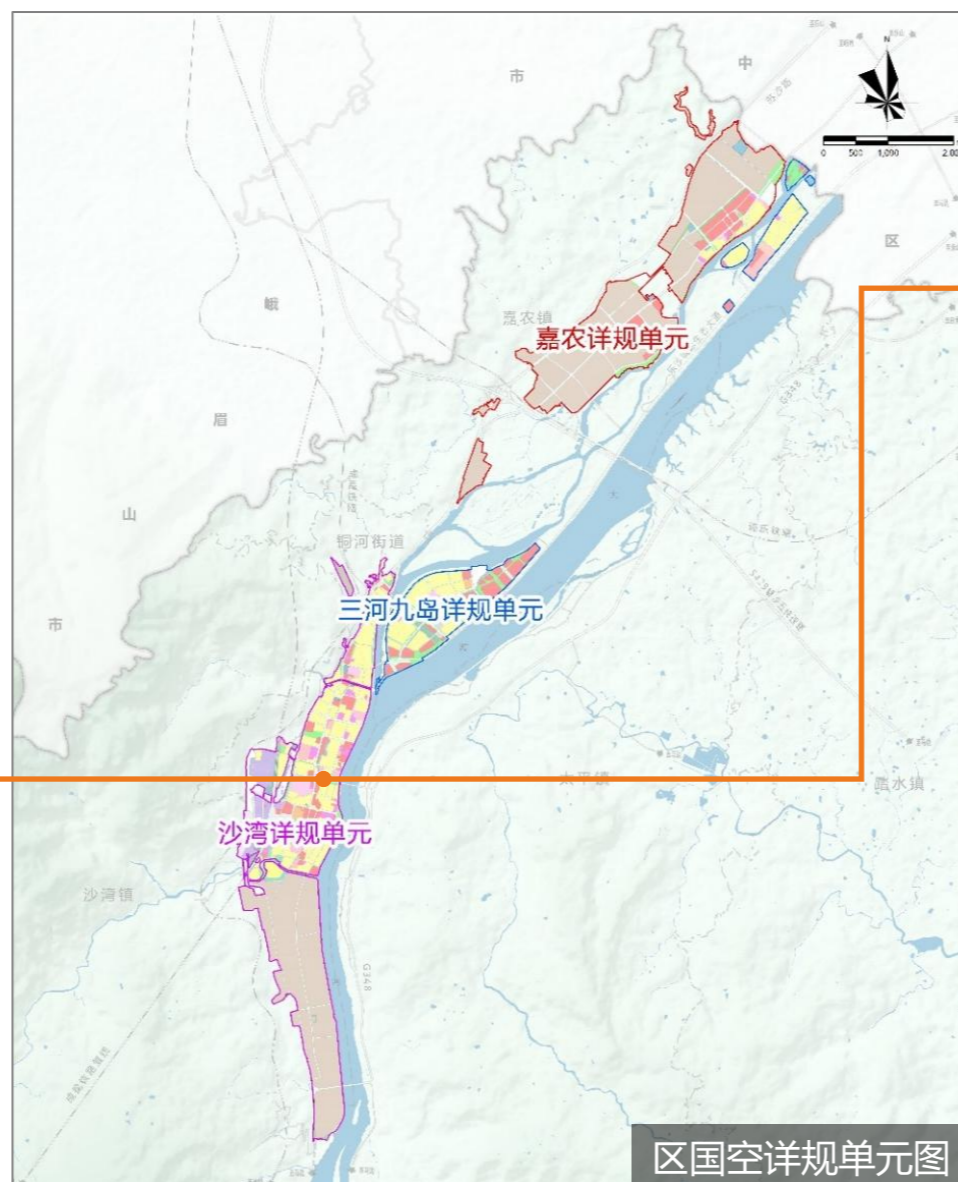
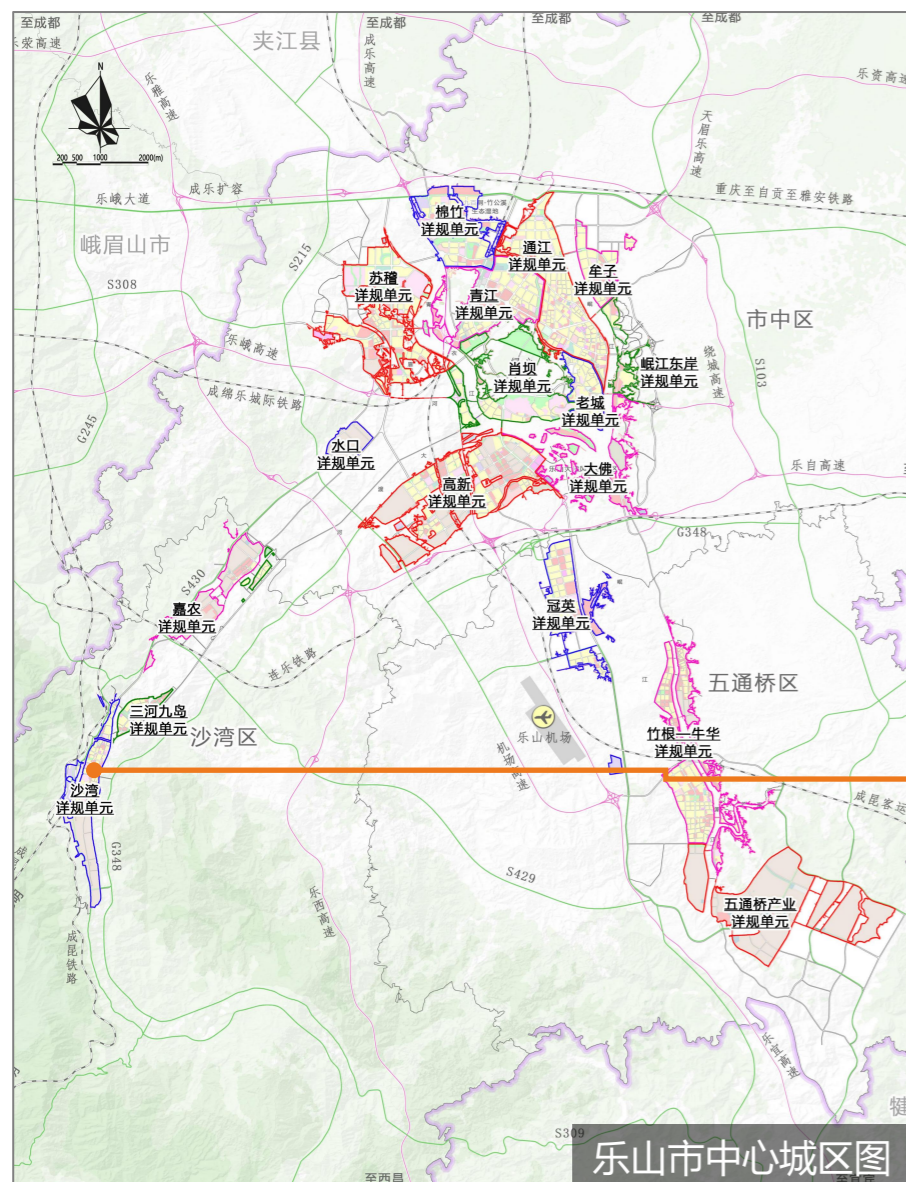
研究范围总面积为7.8km²，东至大渡河、西至成昆铁路、北至铜河路与沫若大道交叉口、南至美女峰景区牌坊。

规划范围：

规划范围总面积为7.07km²，为上位规划划定的沙湾详规单元。

地位作用：

是对国土空间总体规划的细化和深化，是对土地用途、建设强度、公共配套、空间组合和市政道路等作出的实施性安排。



底图底数

搭建现状“一张图”数据库

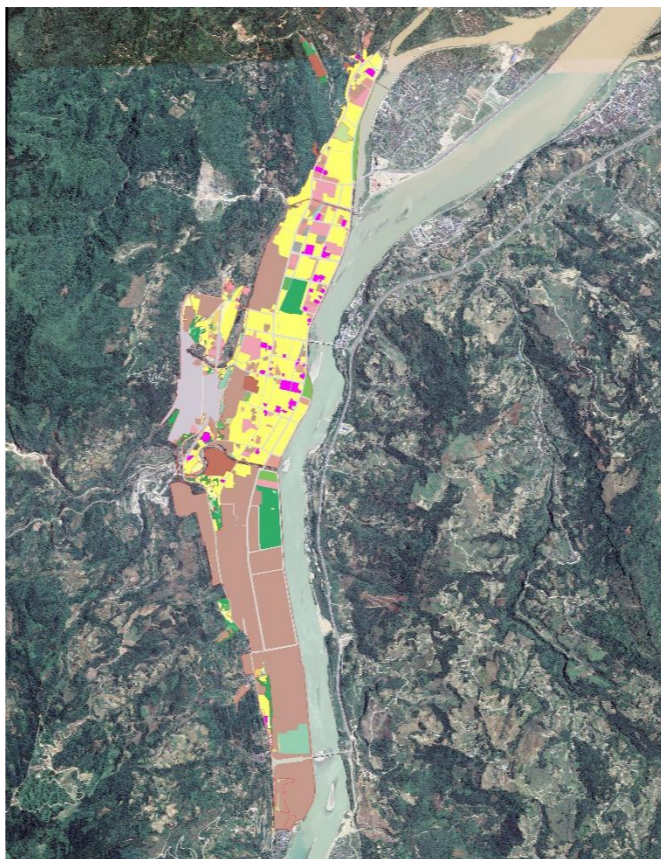
以2023年度国土变更调查、地形图、不动产登记等为基础，整合供地数据以及结合现状踏勘与资料收集修正现状已建/在建项目用地边界，同时对现状道路进行工程化处理。



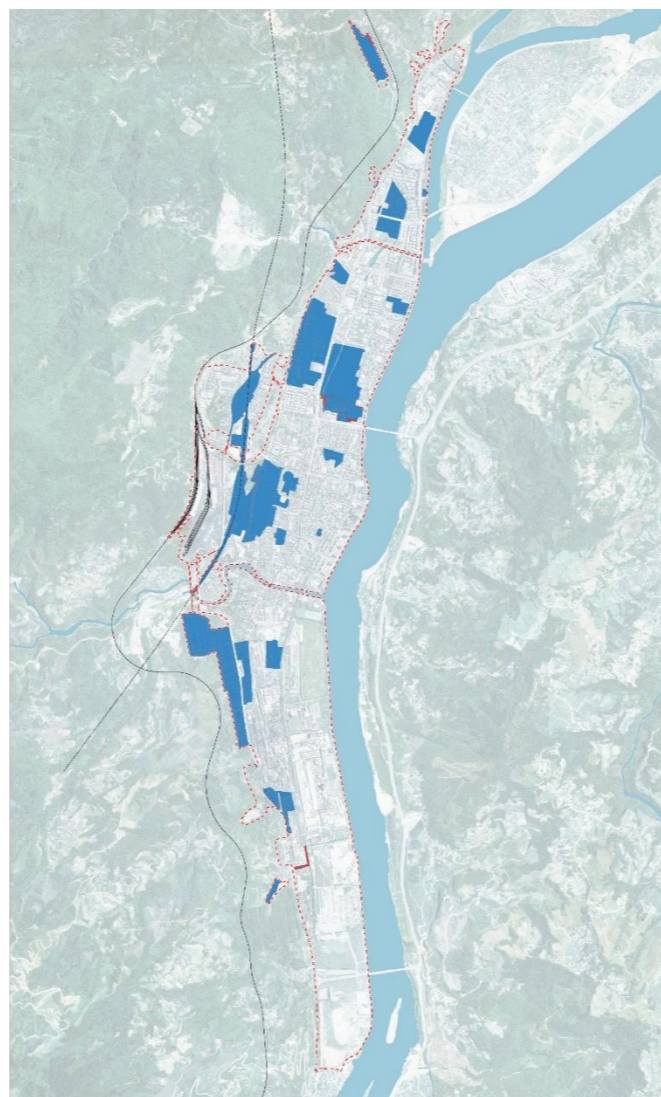
通过现场调研，补充细化现状地类



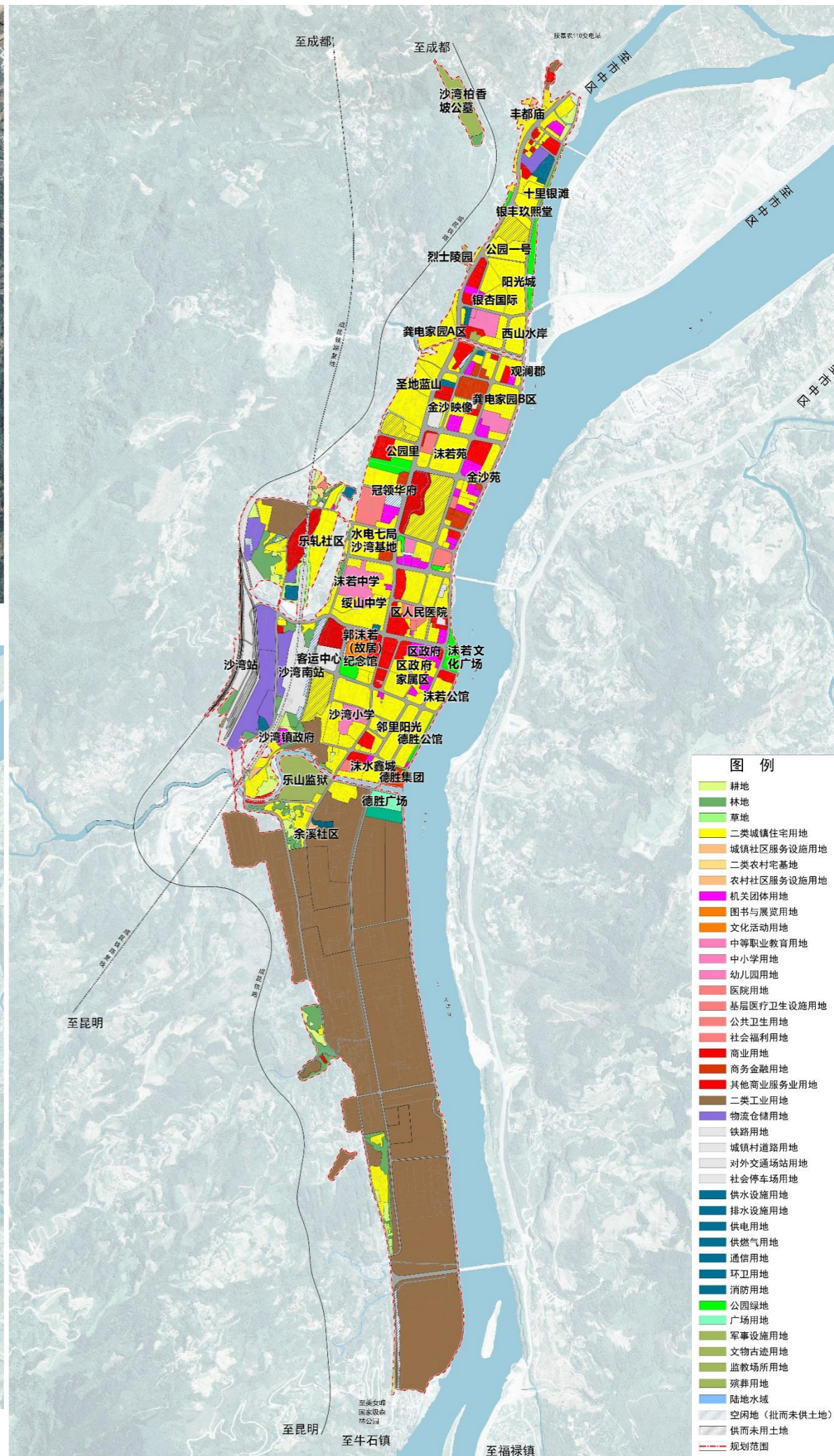
对现状道路进行工程化处理



2023年变更调查用地图



征地供地资料导入，识别拟建/在建/已建地块信息。



□ 用地结构与规模

城区功能齐全，生活属性强

■ 功能齐全

现状建设用地功能使用基本涵盖建设用地分类。

■ 生活属性强

现状建设基本围绕生活功能展开，现状街区中80%以居住功能为主导。生产性功能已逐步退出（德胜板块除外）

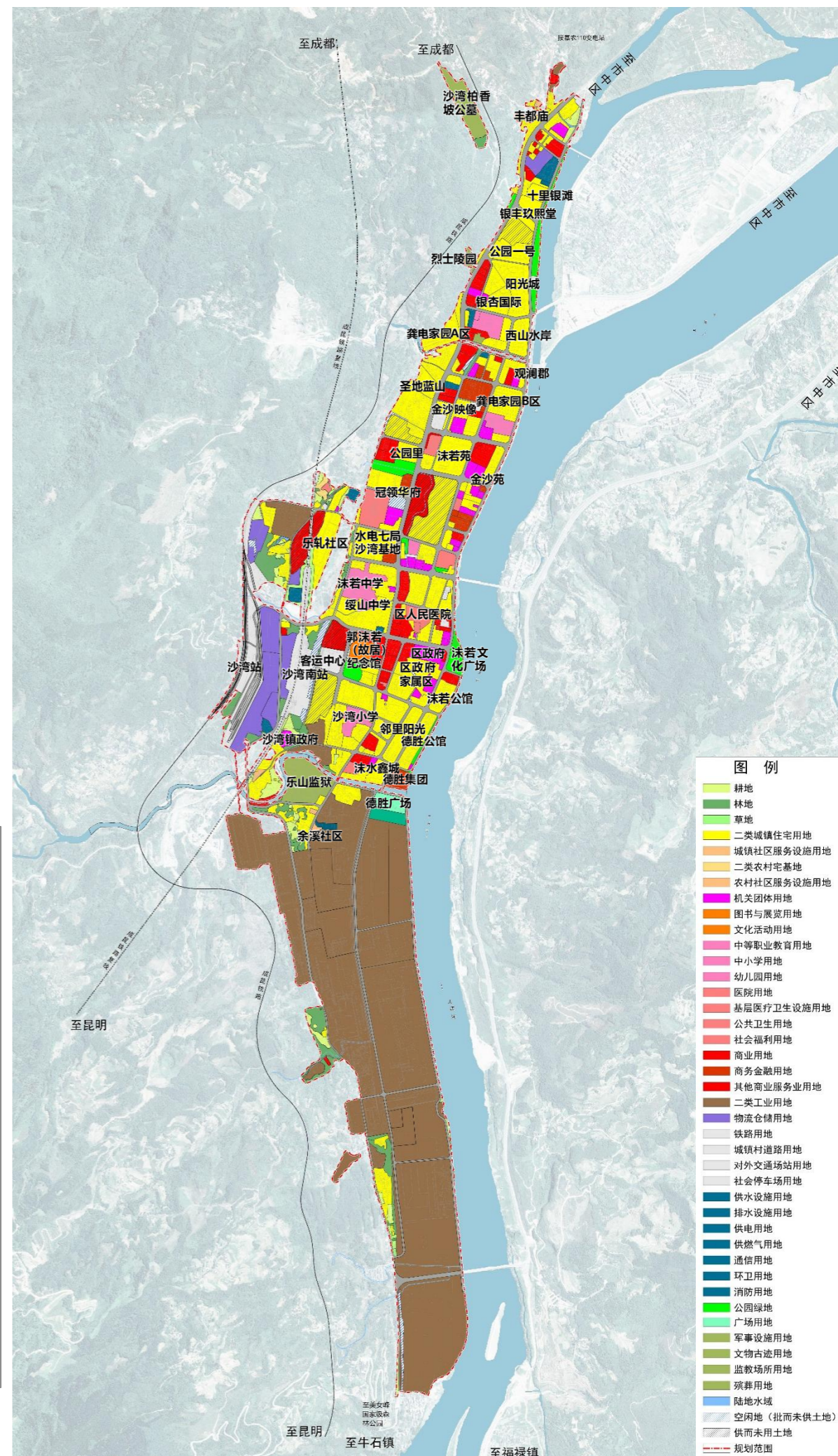
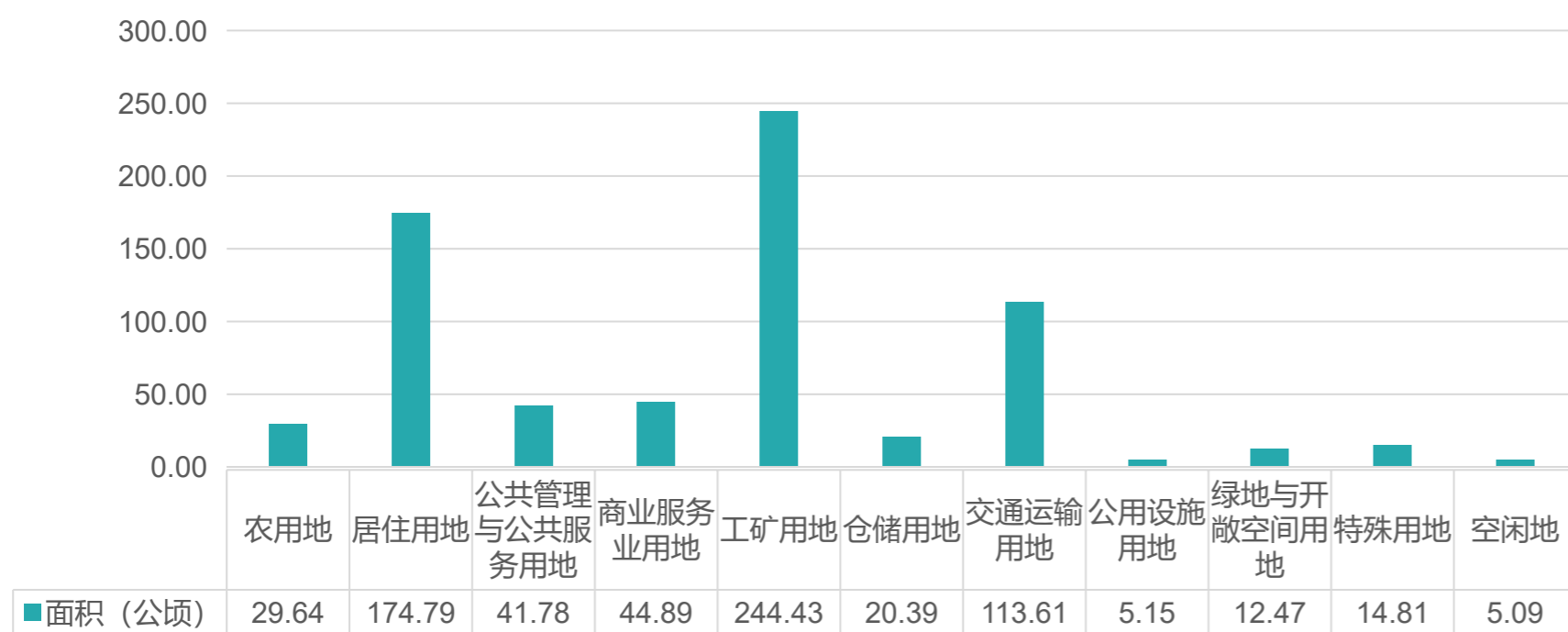
用地结构基本合理

总用地：707.05公顷

建设用地：677.41公顷

农用地：29.64公顷

面积（公顷）



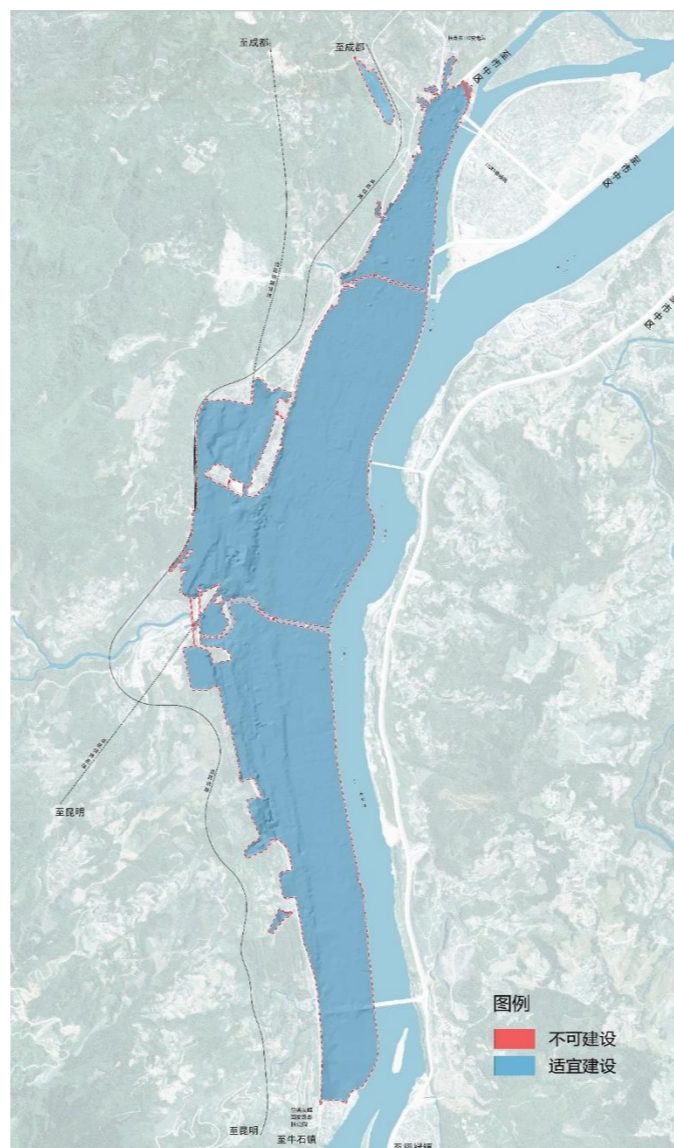
01 现状概况

CURRENT SITUATION OVERVIEW

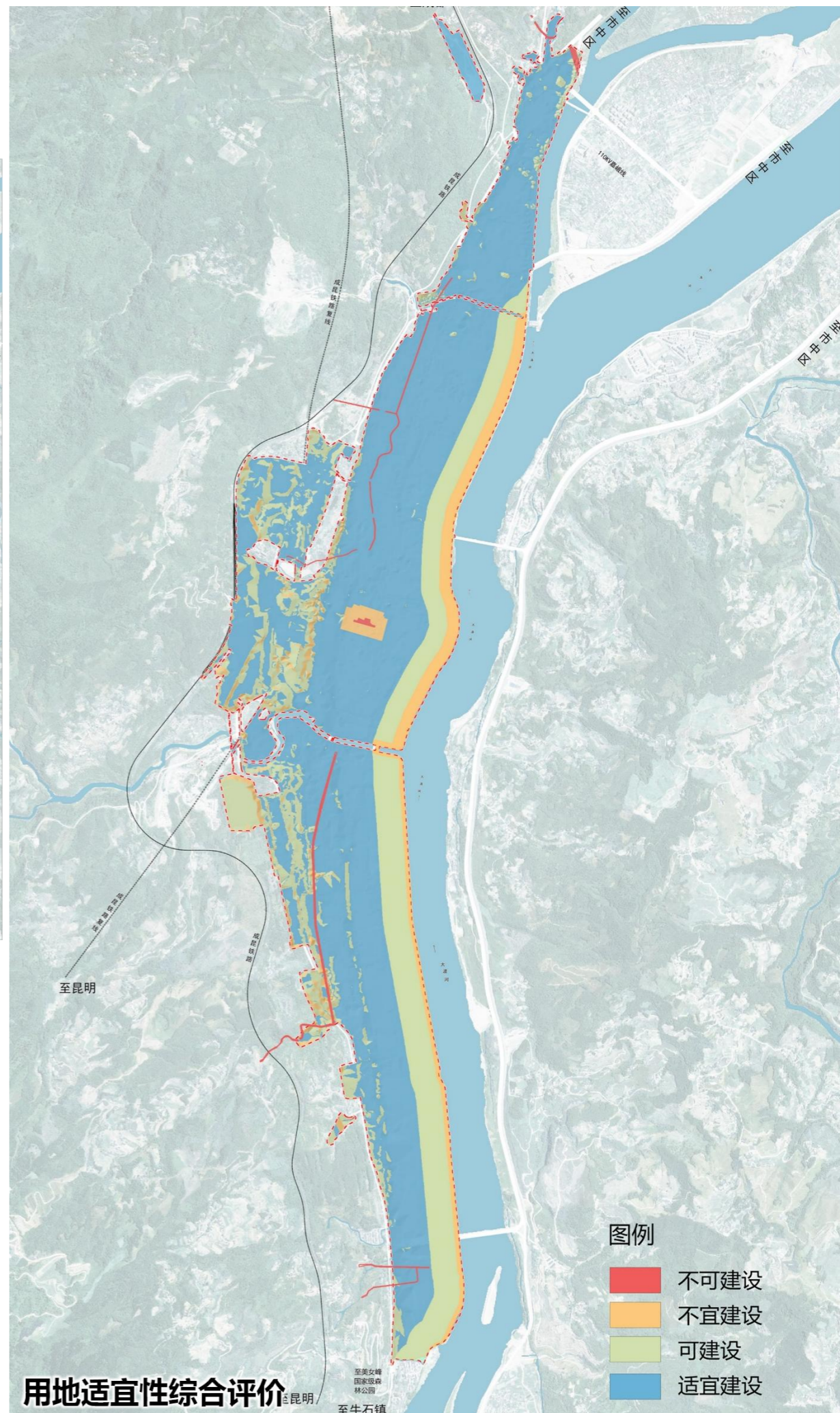
□ 用地适宜性评价

规划区超九成用地适宜或可建设，仅局部区域受自然和人为因素限制不宜建设

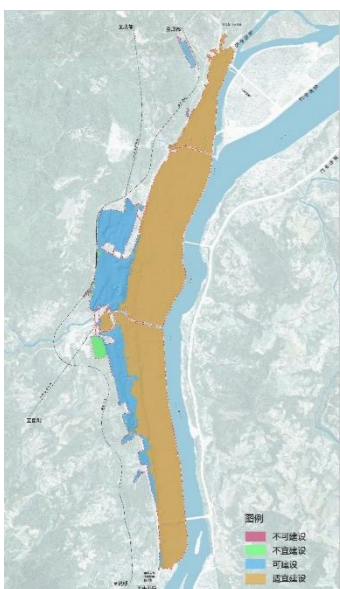
基于区国空中心城区域镇建设适宜性评价结果，按照《城乡用地评定标准》(GJJ132-2009)，结合沙湾区老城片区实际情况，增加三江岸线保护、文保单位2大类特殊指标，采取定性分析与定量计算相结合，利用GIS综合叠加计算得出规划区用地适宜性评价结果。**经评估，规划区内90%以上用地适宜开发或可建设；局部区域受自然条件和人为控制影响，不宜开发建设，主要位于西侧山麓边缘及大渡河沿岸；不可建设主要为故居文保单位及北侧高压廊道。**



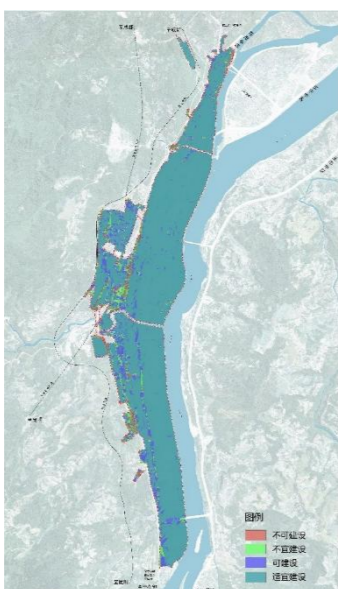
高压廊道评价图



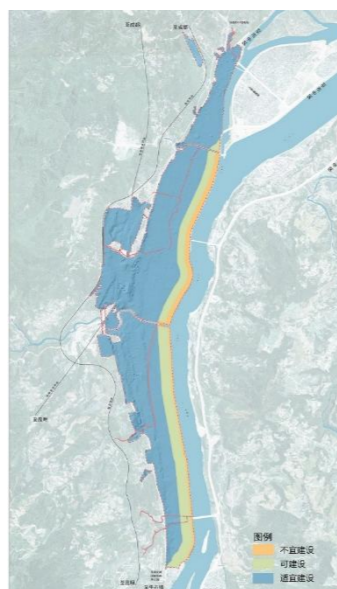
用地适宜性综合评价



高程评价图



坡度评价图



三江岸线保护评价图



文保单位评价图



重要水域评价图

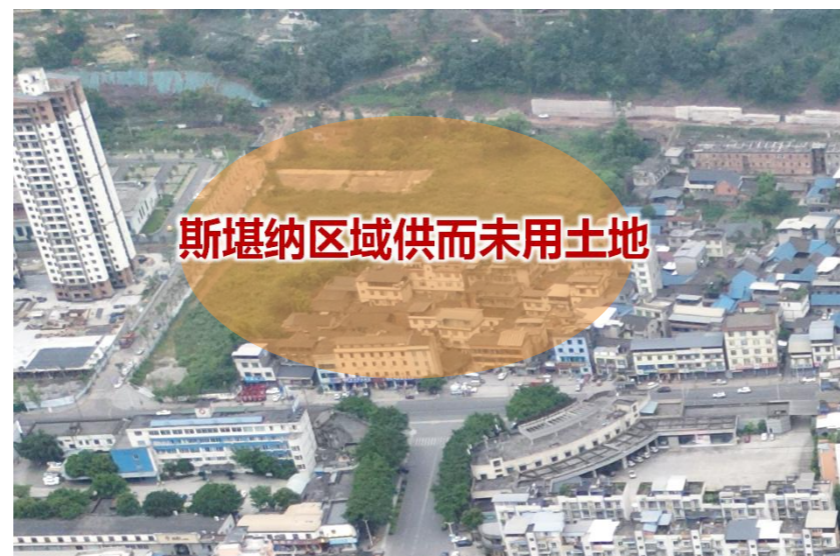
□ 土地资源分析

现状建成度较高，占总用地的90.93%，可用空间仅64.16公顷。

规划区现状建成度较高，已建区域为642.89公顷，占总用地的90.93%。可用空间仅64.16公顷，其中包括已批未供5.09公顷，供而未用29.43公顷，非建设用地（未征收）29.64公顷。

表：现状土地资源统计表

序号	土地使用情况	面积(公顷)	占比
1	已建区域	642.89	90.93%
2	已批未供	5.09	0.72%
3	供而未用	29.43	4.16%
4	非建设用地	29.64	4.19%
规划范围		707.05	100.00%



□ 土地潜力分析

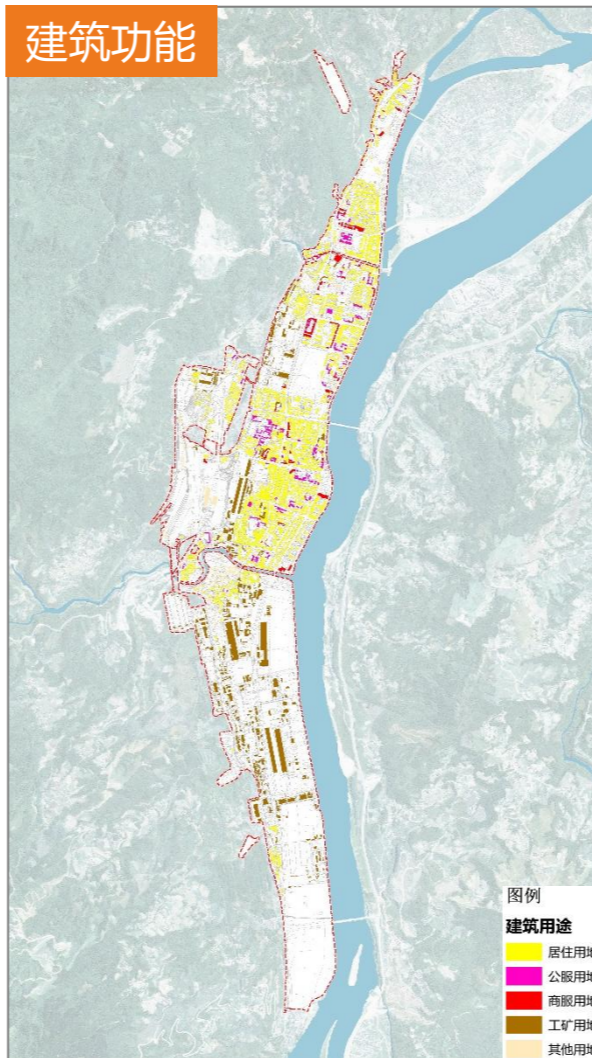
以更新成本、土地价值两大因素
综合分析土地更新潜力

分析老城区建筑建筑功能、建筑高度、建筑质量等更新成本因子以及主要干道及交通站点、景观条件、设施覆盖等土地价值因子，评估土地更新潜力。

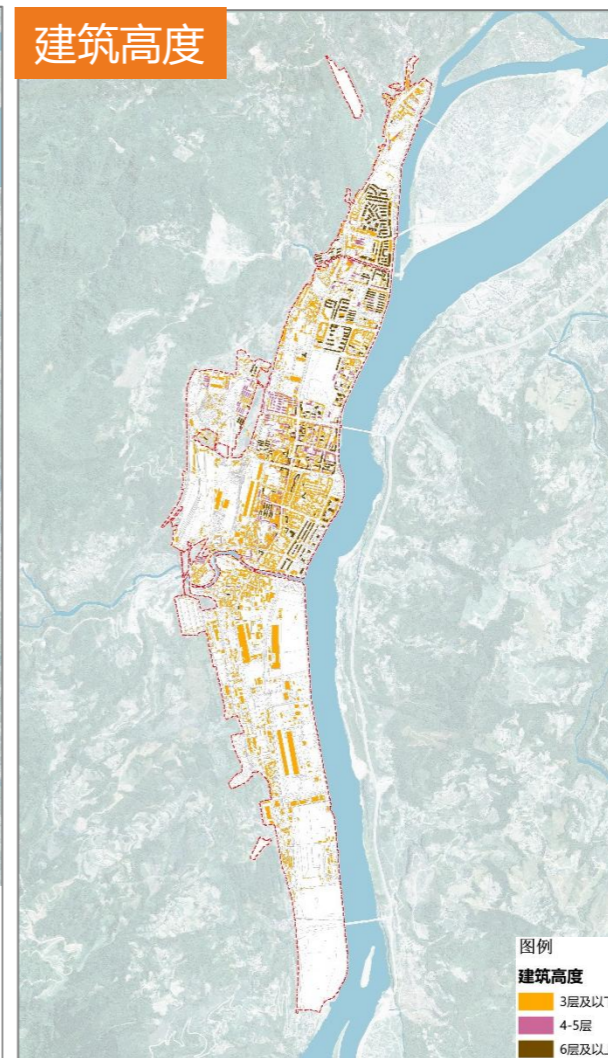
表：土地更新潜力评价体系表

评价因素	评价因子	更新潜力		
		高	中	差
更新成本	建筑功能	工业、物流 仓储	商业	居住、公共服务
	建筑高度	3层及以下	4-5层	6层以上
	建筑质量	差	一般	好
土地价值	交通条件	500米以内	500-1000米以内	1000米以外
	景观条件	150米以内	300以内	300以外
	公服设施	150米以内	300以内	300以外

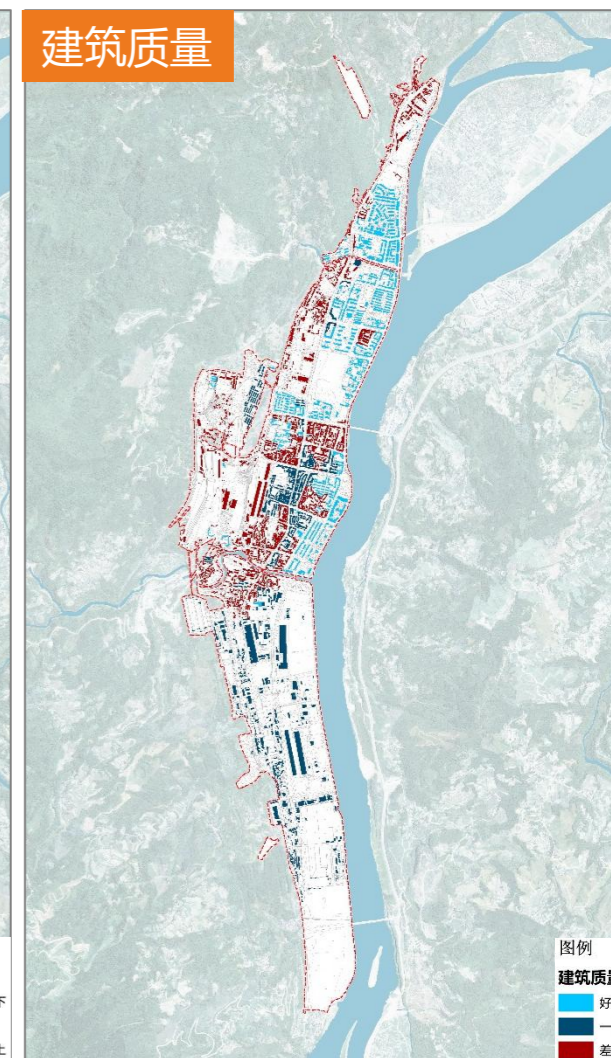
建筑功能



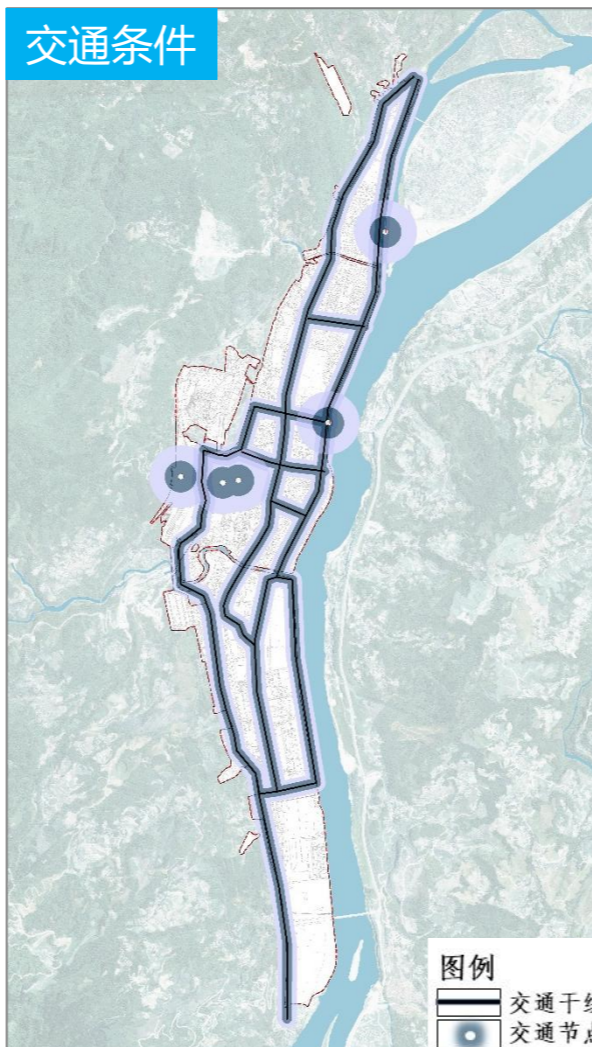
建筑高度



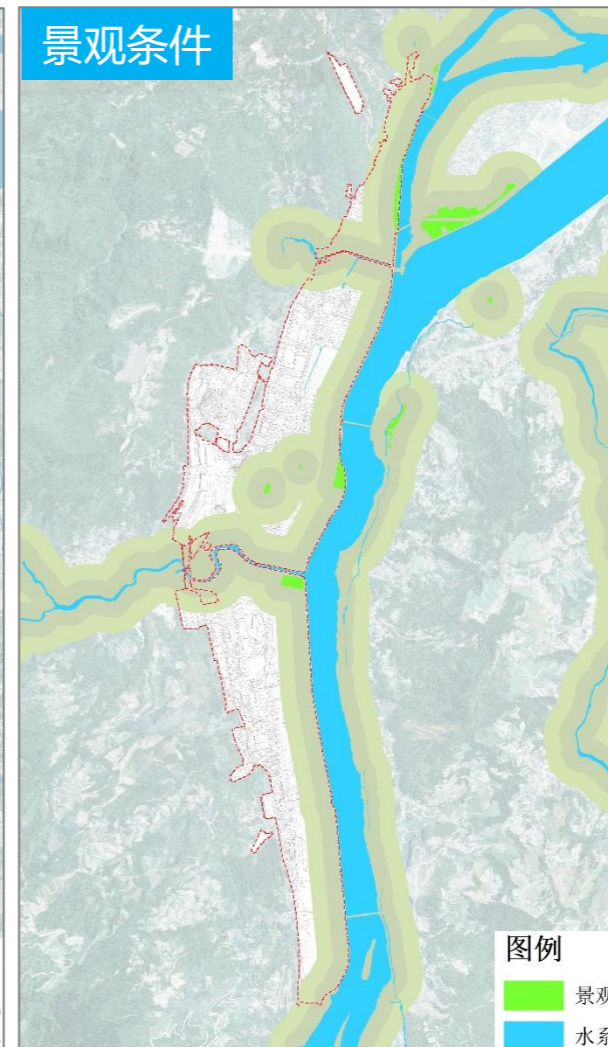
建筑质量



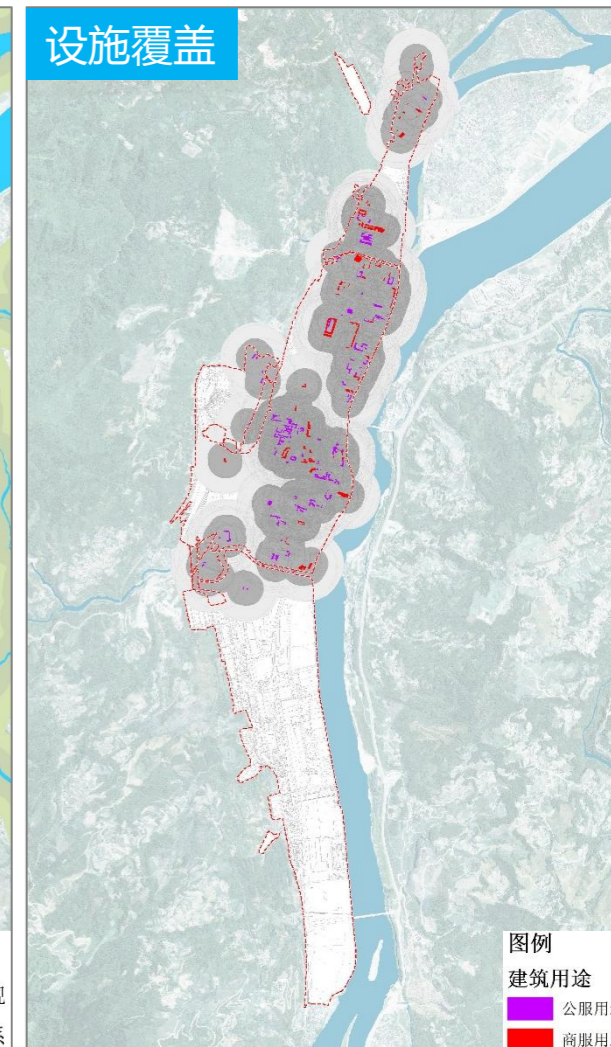
交通条件



景观条件



设施覆盖



01 现状概况

CURRENT SITUATION OVERVIEW

土地潜力分析

土地更新潜力较大区域约92.86公顷

扣除已批/供地区域，剩余区域整体土地更新潜力不高。

土地更新潜力高：集中在沫若大道沿线质量较差的民房区域，未来以部分拆除+综合整治的方式进行更新。

土地更新潜力中：采取综合整治方式，以功能提升与环境改善为主。

土地更新潜力低：以设施短板填补与服务能级提升为主。

表：土地更新潜力高地块统计表

序号	位置	面积 (公顷)
1	新都片区1、2组	12.39
2	农场片区7、8、9组	10.30
3	绥山中学周边	18.77
4	南陵社区棚户区	9.11
5	沙湾小学周边	24.77
6	沫若大道北段沿街商业	3.96
7	天泉湖宾馆周边	2.23
8	故居周边商业	11.33
合计		92.86



新都片区1、2组

沫若大道北段沿街商业

天泉湖宾馆周边

农场片区7、8、9组民房

绥山中学周边

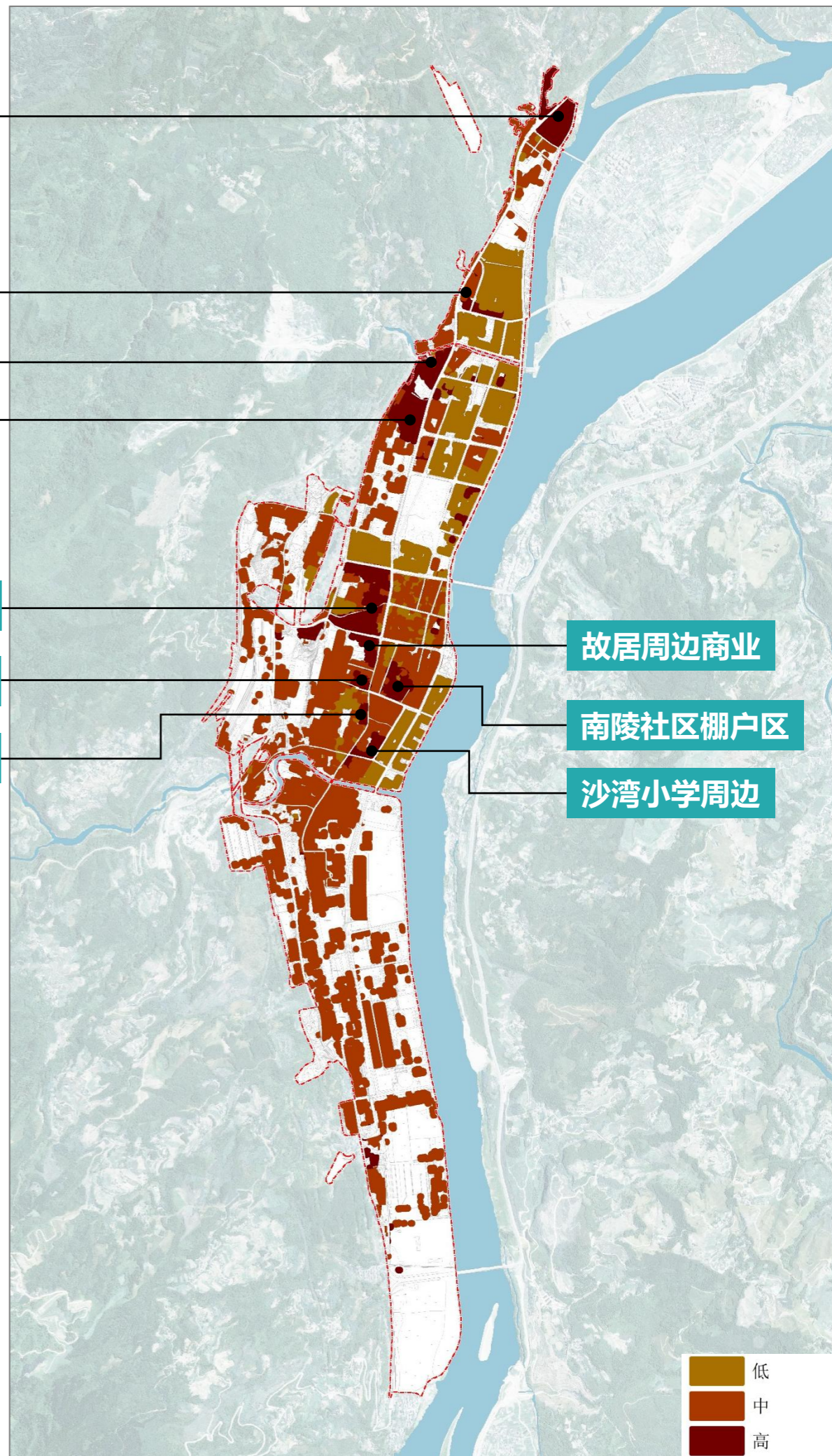
故居周边商业

沙湾小学周边

故居周边商业

南陵社区棚户区

沙湾小学周边



□ 特征问题分析

主要特征

浓郁的生活氛围与宜居环境

老城区开发历史悠久，是沙湾最成熟的建成区，具有市井烟火氛围以及背山面水的宜居环境。

城市级公服设施完备

老城区服务全区的医疗、教育、行政服务设施配套齐全。

深厚的历史文化底蕴

老城区是文豪故里，文化标识鲜明，是乐山“名山、名佛、名人、名城”的重要组成。

优越的交通区位

成昆复线全线贯通，沙湾南站建成，乐西高速设立沙湾互通，大幅提升沙湾对外联通效率。

问题短板

可开发土地资源紧缺

现状建成度较高，可开发利用空间仅64.16公顷，在土地资源高度约束的条件下，如何通过存量更新与精细化利用，实现片区功能提升与空间价值最大化。

社区级公服需完善、开敞空间需提升

幼儿园、基本老年设施覆盖率不足；基层体育设施相对缺乏。受空间限制，绿地与开敞空间用地紧张，绿地总量、覆盖率需进一步提升，缺少社区级口袋公园。

沫若文化资源空间载体薄弱，活化利用不足

虽然城区沫若文化底蕴深厚，但文化利用、表现、文旅融合不足，与城区定位有一定出入。

基础设施局部节点冗余不足

现状市政基础设施及综合防灾体系已基本建成，但排水管径局部不足，电力、通信仍存在架空线路。

策略与定位

STRATEGY AND POSITIONING

PART 02



□ 规划策略

存量提质增效

问题短板

可开发土地资源紧缺

社区级公服需完善、开敞空间需提升

沫若文化资源空间载体薄弱，活化利用不足

市政设施局部节点冗余不足

规划策略

疏城：用地疏解整治 空间结构优化

聚人：完善公服配套 织密绿韵网络

传承：彰显沫若文化 延续特色风貌

安心：强健市政筋骨 筑牢安全底盘

□ 规划定位

总体定位

规划以“**疏城、聚人、传承、安心**”为发展策略，致力于构建城市综合服务平台，彰显沫若文化魅力，将沙湾老城区打造为**以沫若文化为内核，集综合服务高地、文旅休闲目的地、宜居宜业样板区于一体的现代化人文名城。**



规划方案

PLANNING SCHEME



PART 03

□ 开发有序的空间结构

搭建结构

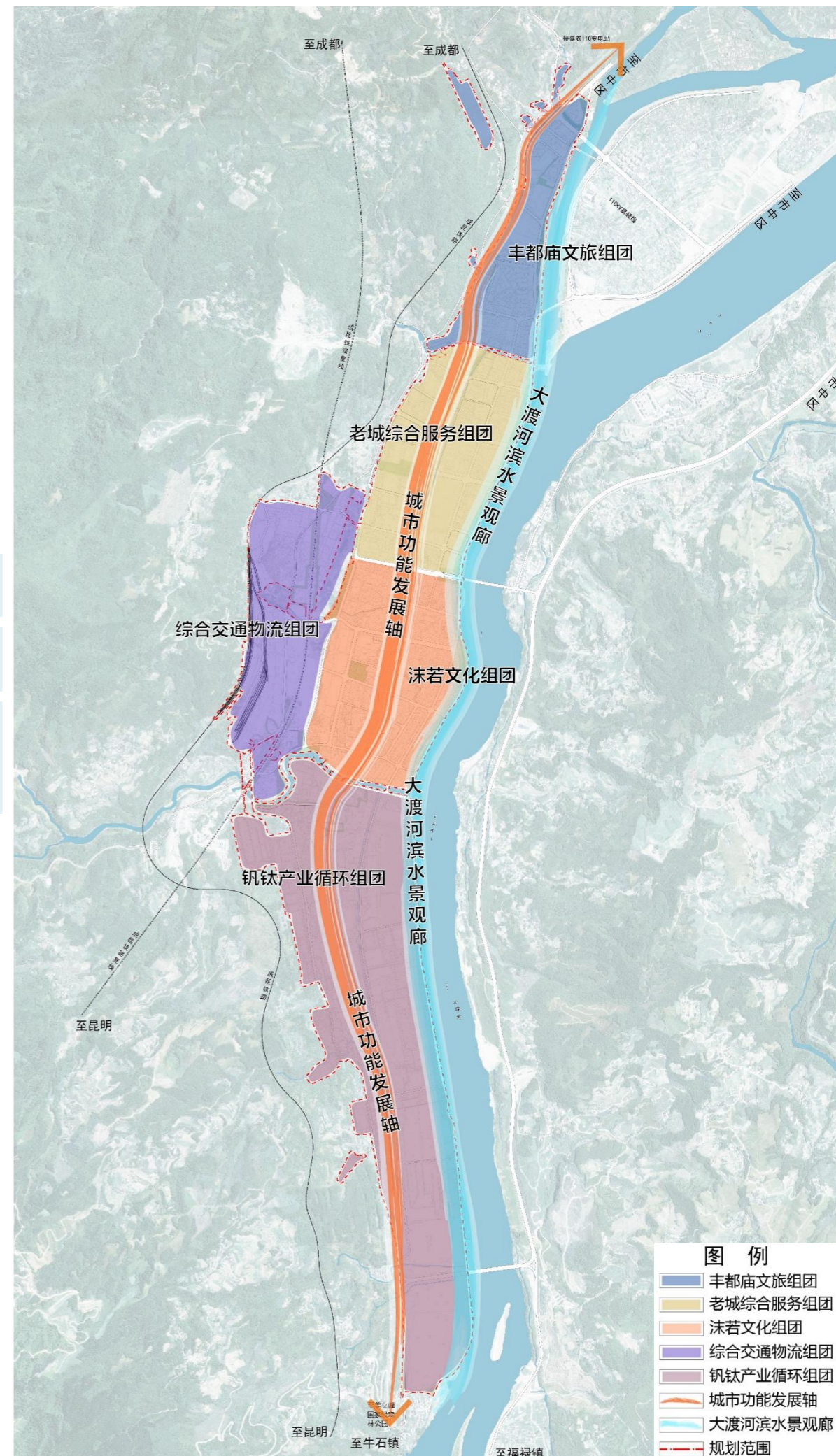
■ 空间结构

规划构建形成 **“一轴、一廊、五组团”** 空间结构

一轴 城市功能发展轴

一廊 大渡河滨水景观廊

五组团 沫若文化组团、老城综合服务组团、丰都庙文旅组团、综合交通物流组团、钒钛产业循环组团

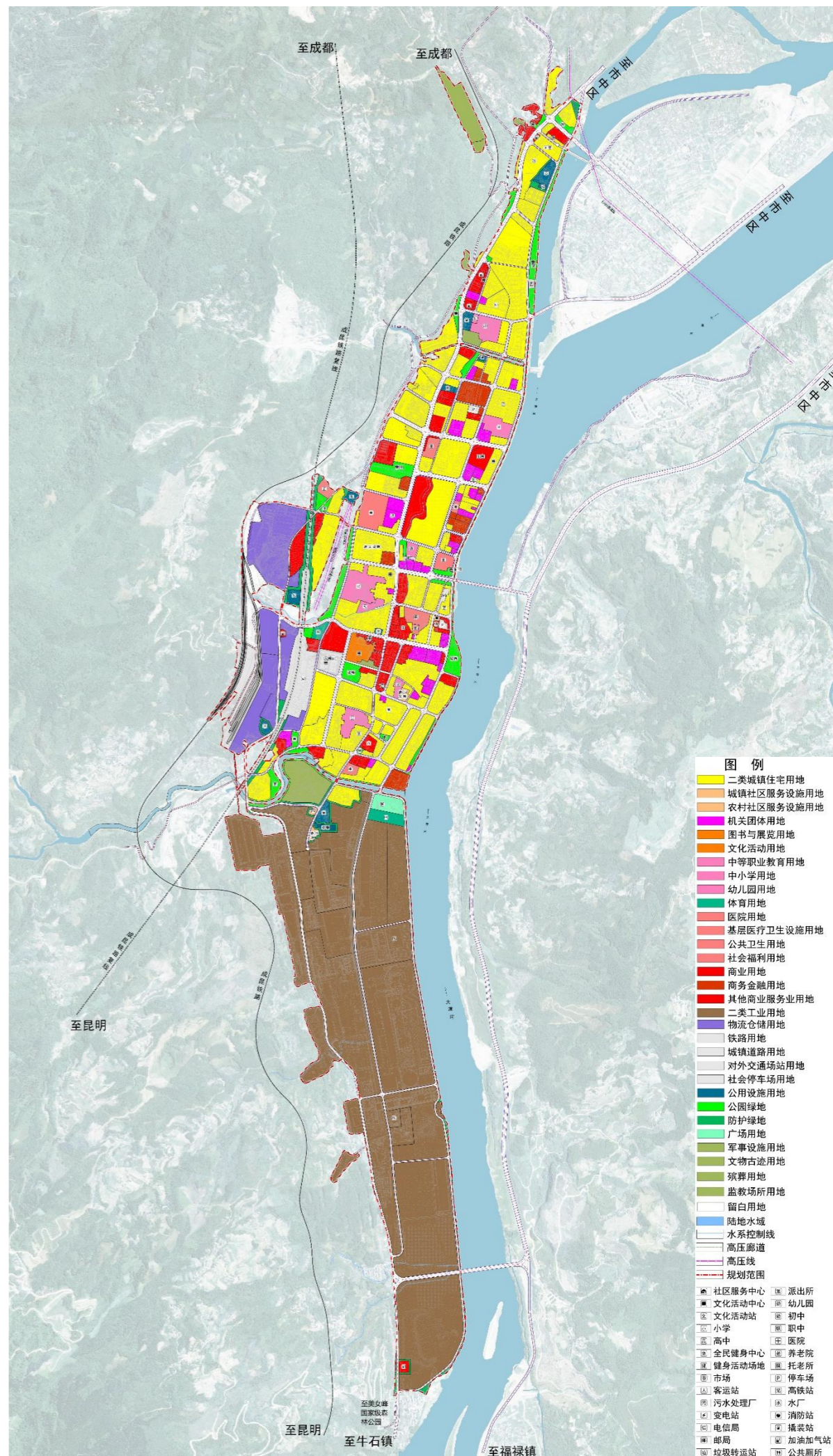
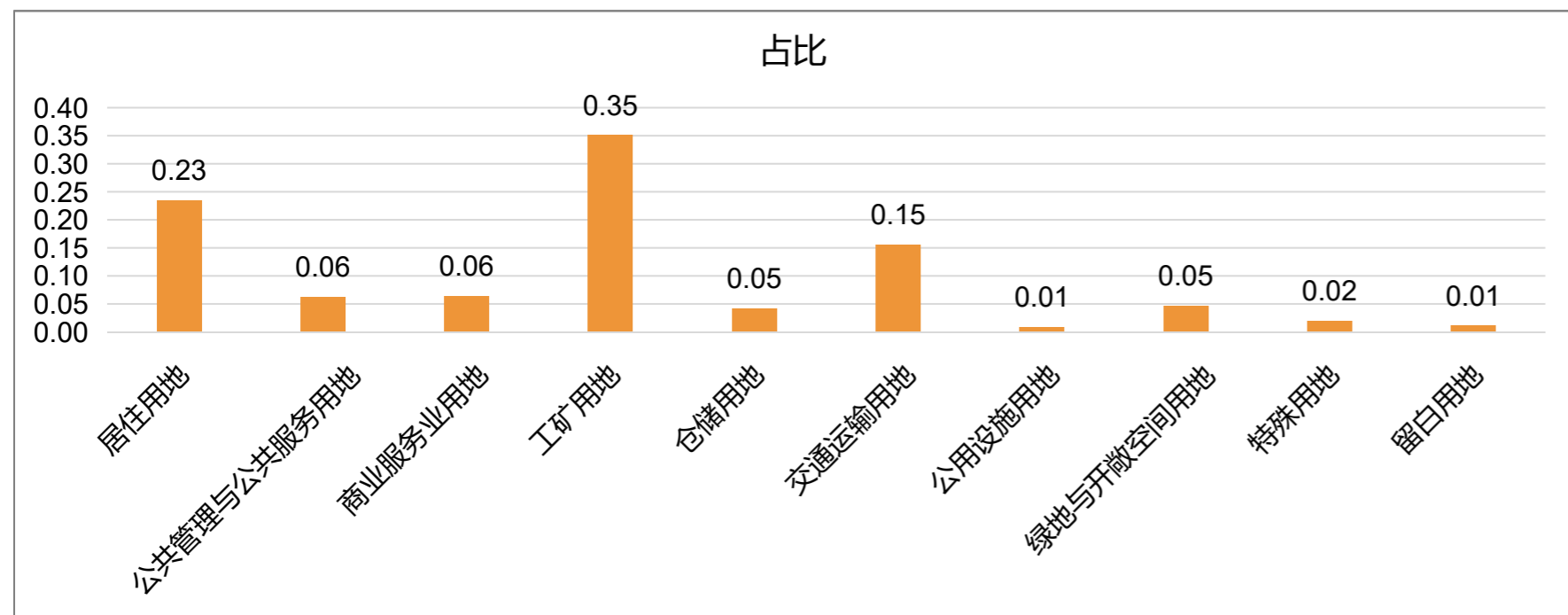
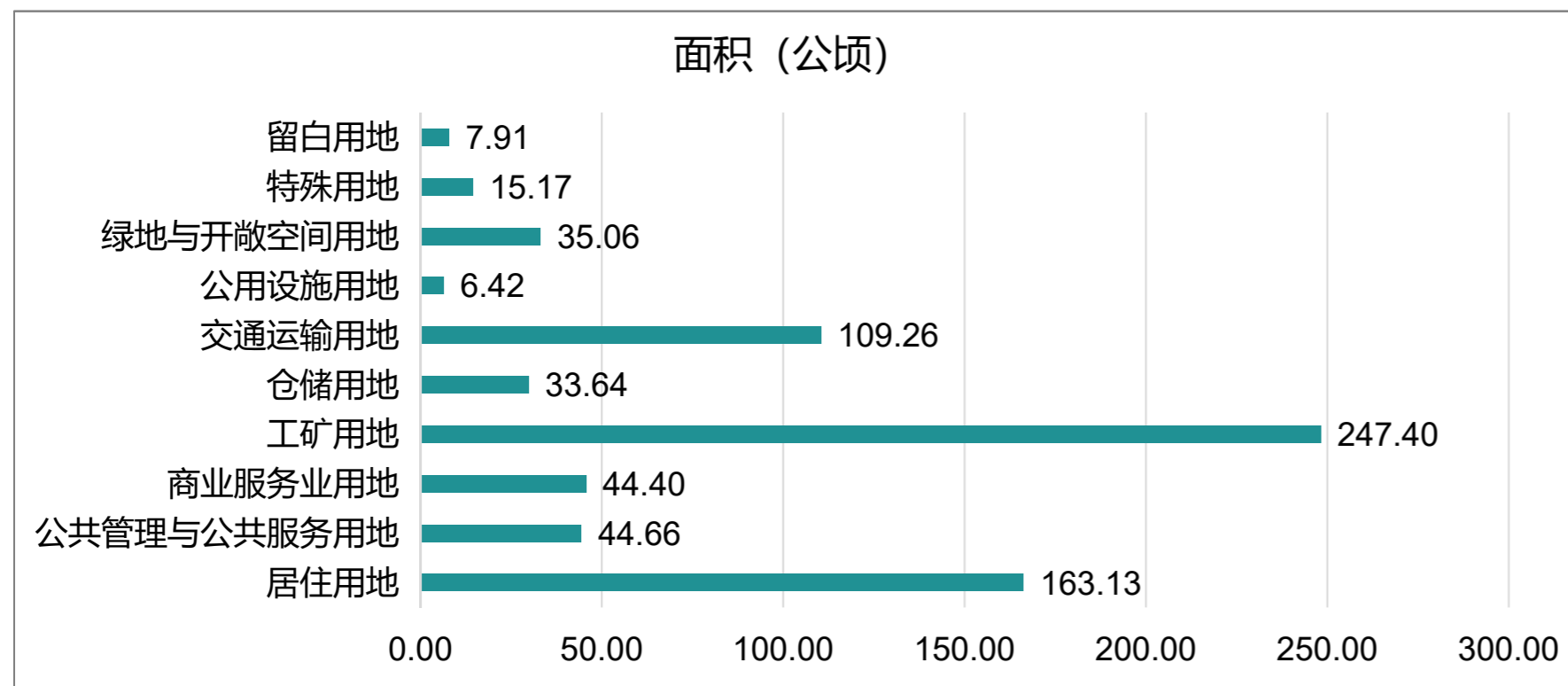


03 规划方案

PLANNING SCHEME

□ 紧凑复合的用地布局

规划总面积为**707.05公顷**，其中居住用地163.13公顷，公共管理与公共服务用地44.66公顷，商业服务业用地44.40公顷，工矿用地247.40公顷，仓储用地33.64公顷，交通运输用地109.26公顷，公用设施用地6.42公顷，绿地与开敞空间用地35.06公顷，特殊用地15.17公顷，留白用地7.91公顷。



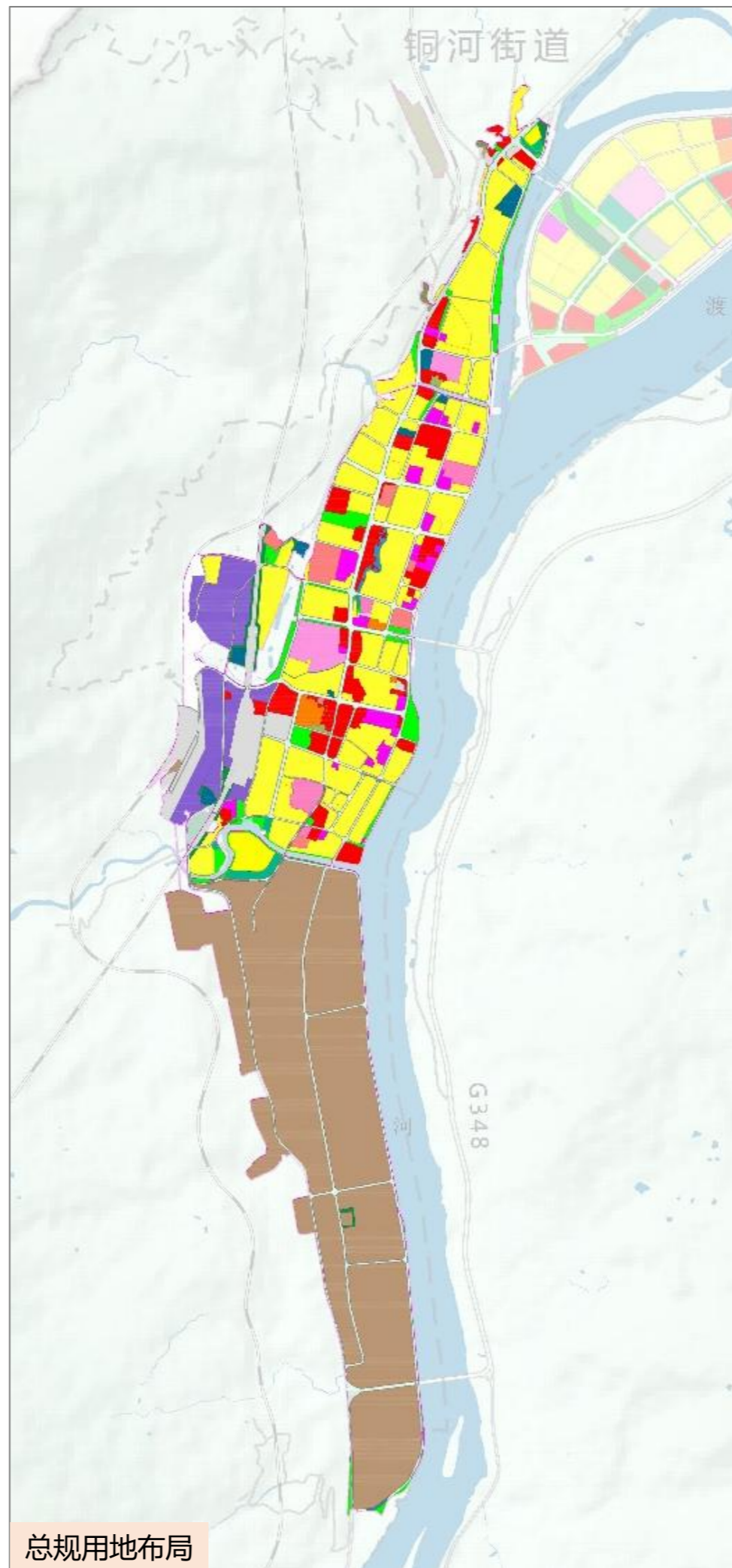
03 规划方案

PLANNING SCHEME

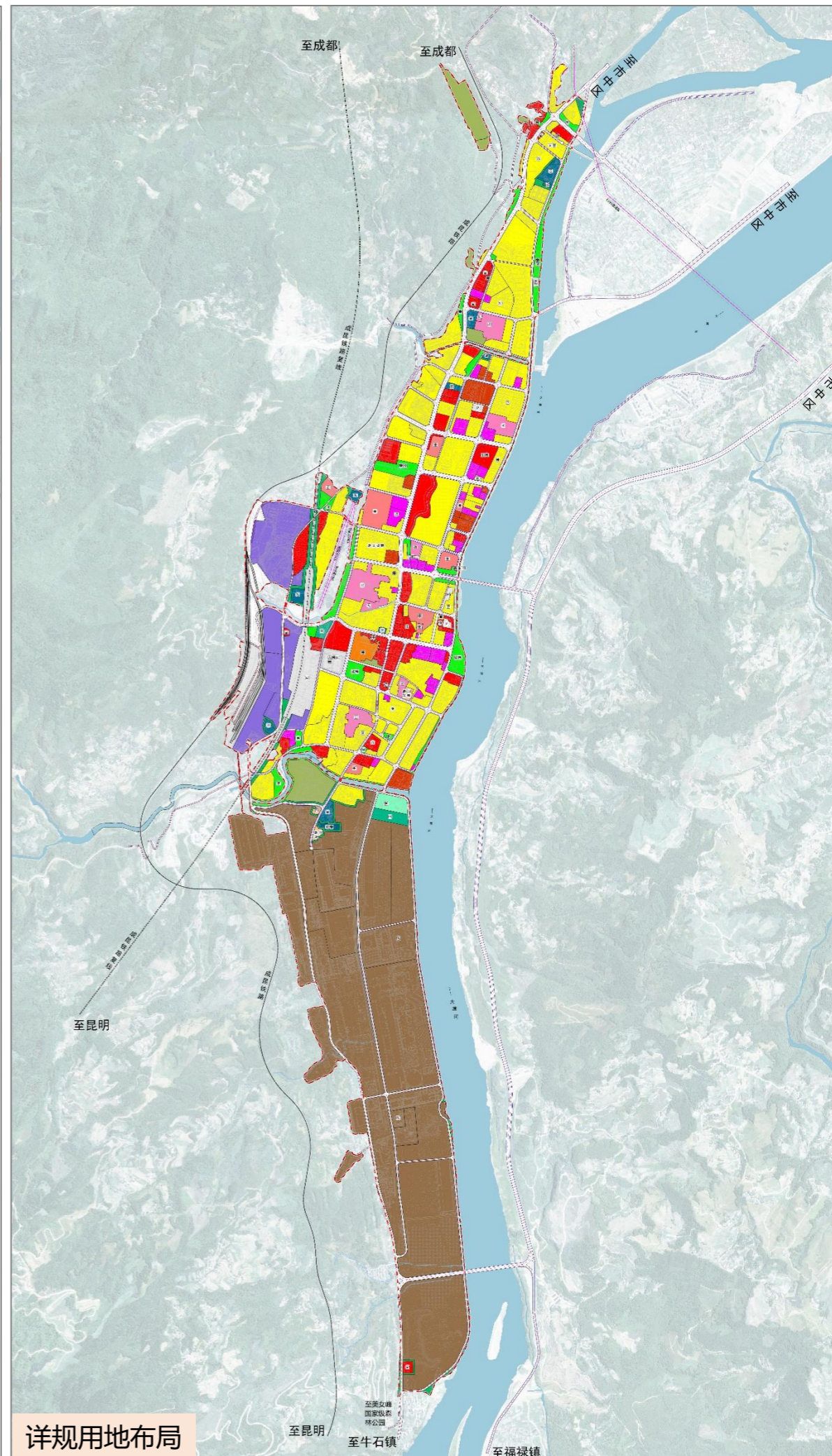
□ 紧凑复合的用地布局

■ 上位规划落实情况

本规划方案严格遵循总规确定的城市空间结构、发展规模、主导功能分区及各项强制性内容。在总规用地布局框架下，结合详实的现状调研、供地数据、不动产数据以及衔接相关专项规划等内容，结合老城片区发展实际需求，对各类用地进行了深化和细化落实。对用地边界、用地性质兼容性、开发强度、公共服务设施与基础设施布局等进行了优化和深化。优化调整均以确保落实总规意图、提升老城空间利用效率、保障公共利益和规划可实施性为目标。



总规用地布局



详规用地布局

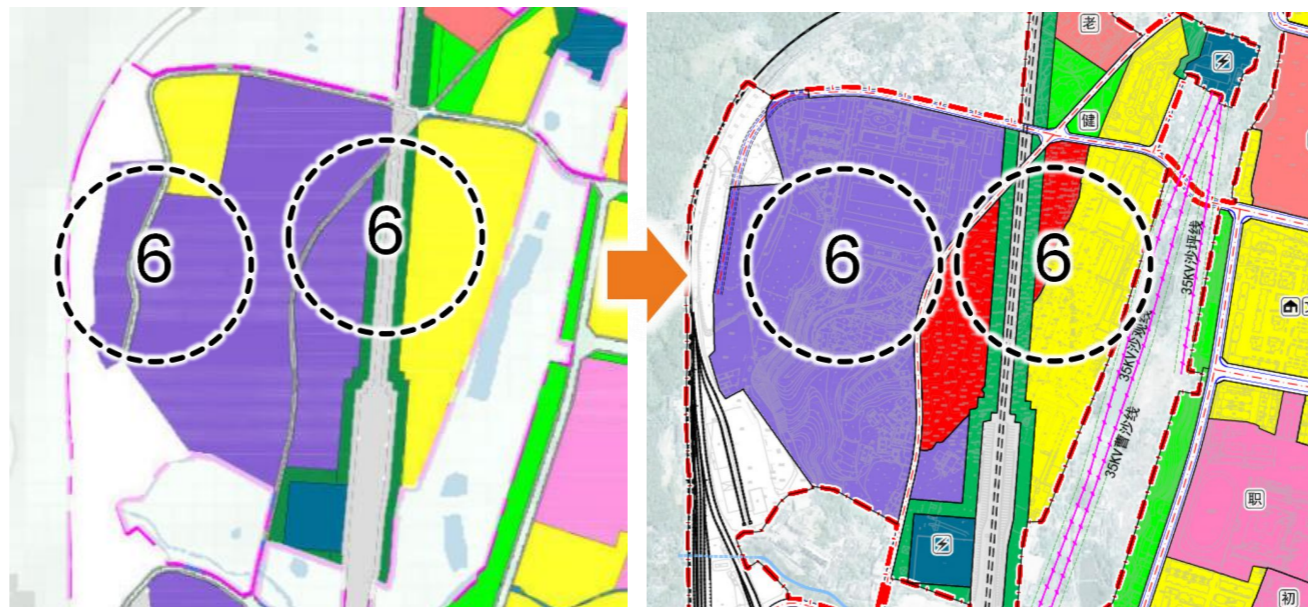
□ 紧凑复合的用地布局



- 1、结合实地调研，细化落实余溪社区、王田村村委会、城南垃圾转运站用地；衔接消防专项规划，落实特勤消防站用地。
- 2、结合王田村现在居民分布及居民建房需求，规划为居住用地。
- 3、结合实地调研，细化广场用地及体育用地。
- 4、落实现状乐山监狱土地属性。



5、结合实地调研，细化落实现状已建停车场用地。



6、结合供地数据和南向出海大通道方案，深化用地布局。





7、结合供地数据及现状建设情况，对用地边界及用地性质进行细化。

03 规划方案

PLANNING SCHEME

□ 紧凑复合的用地布局

■ 上位规划指标落实情况

中心城区指标体系		总规	详规
	卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施步行15分钟覆盖率	≥95%	95%
	人均应急避难场所面积 (平方米)	≥2m ²	2.09m ²
	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率	≥79.48%	95%
	人均体育用地面积	≥0.4m ²	0.50m ²
	人均公共管理与公共服务用地	7.93m ²	8.35m ²
	公园绿地面积	19.52hm ²	22.80hm ²

■ 传导指引表

总规		详规	落实情况	
单元名称	沙湾详规单元	沙湾详规单元	√	
单元范围	沙湾老城	沙湾老城	√	
面积 (平方千米)	7.07	7.07	√	
主导功能	综合服务城区、文旅休闲城区及生态型宜居宜业城区、仓储物流、钒钛钢铁循环产业园	综合服务高地、文旅休闲目的地、宜居宜业样板区, 包含综合交通物流组团、钒钛产业循环组团	√	
规划人口	5.35	5.35	√	
设施配套	公共服务设施	在基础公共服务设施的基础上重点配置文化、医疗、商业等设施, 同时增加物流点等设施	规划结合15分钟、5-10分钟社区生活圈配置相关公共服务设施, 同时结合铁路货运站布局物流用地, 打造区域交通物流枢纽。	√
	市政基础设施	1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂	落实220KV沙湾南牵引站、110沙湾变电站、沙湾撬装站(配气站)、沙湾污水处理厂、城北垃圾转运站、城南垃圾转运站以及沙湾水厂	√
	交通基础设施	道路网密度不低于8千米/平方千米、公共停车场面积不低于6公顷、公交首末站0.2公顷	道路网密度8.06千米/平方千米、独立占地公共停车场面积为1.58公顷、公交首末站结合沙湾客运枢纽旅游集散中心综合体合建(已建, 公交车停车场面积0.84公顷)	规划5处公共停车场; 其余公共停车场结合项目配建
	防灾减灾设施	1座消防站	1座一级普通消防站、结合消防专项, 在工业园区新建1座特勤消防站	√
	控制线	蓝线: 大渡河、安谷电站嘉农生态河主要河湖的管理范围线; 黄线: 1座220kV变电站、1座110kV变电站、1座配气站、1座污水处理厂、1座垃圾转运站、1座水厂、1座消防站等基础设施用地控制界线	落实城市道路红线、历史文化保护线、蓝线、黄线、绿线, 同时增加大渡河岸线保护线和工业用地控制线	√

03 规划方案

PLANNING SCHEME

□ 唤醒本土记忆的文化场所

存续文脉

- 传承沫若文化、打造沫若文旅休闲中心
- 依托钒钛钢铁、打造德胜工业研学中心
- 融入水系网络、打造姚河坝特色商街
- 活化历史建筑、打造丰都庙禅文化体验中心



沫若文化休闲

【文化体验】



【生活休闲】



【休闲游憩】



【休闲商街】



【技术体验】



【文化教育】



丰都庙禅文化体验

【参禅活动】



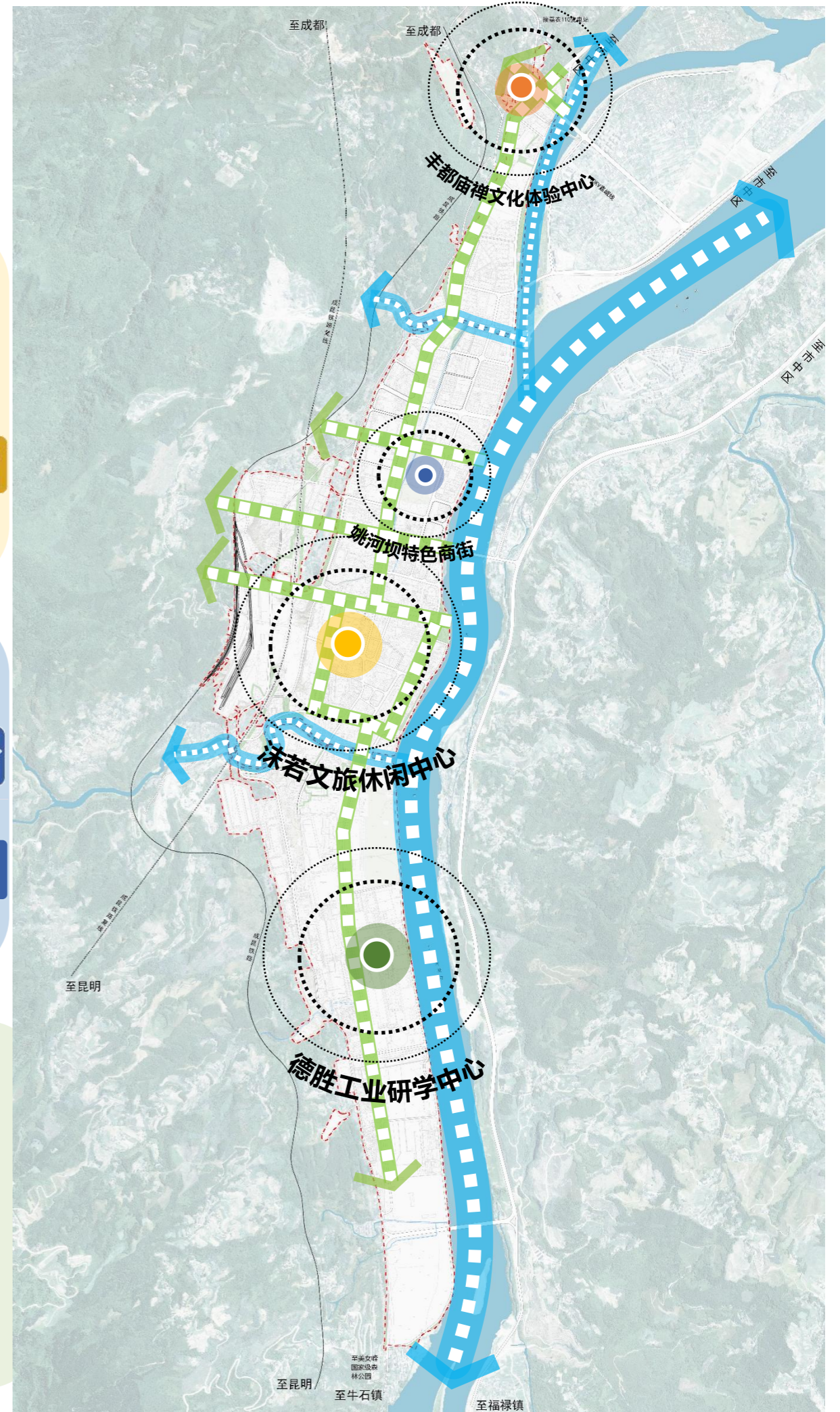
【康养休闲】



姚河坝特色商街



德胜工业研学中心



03 规划方案

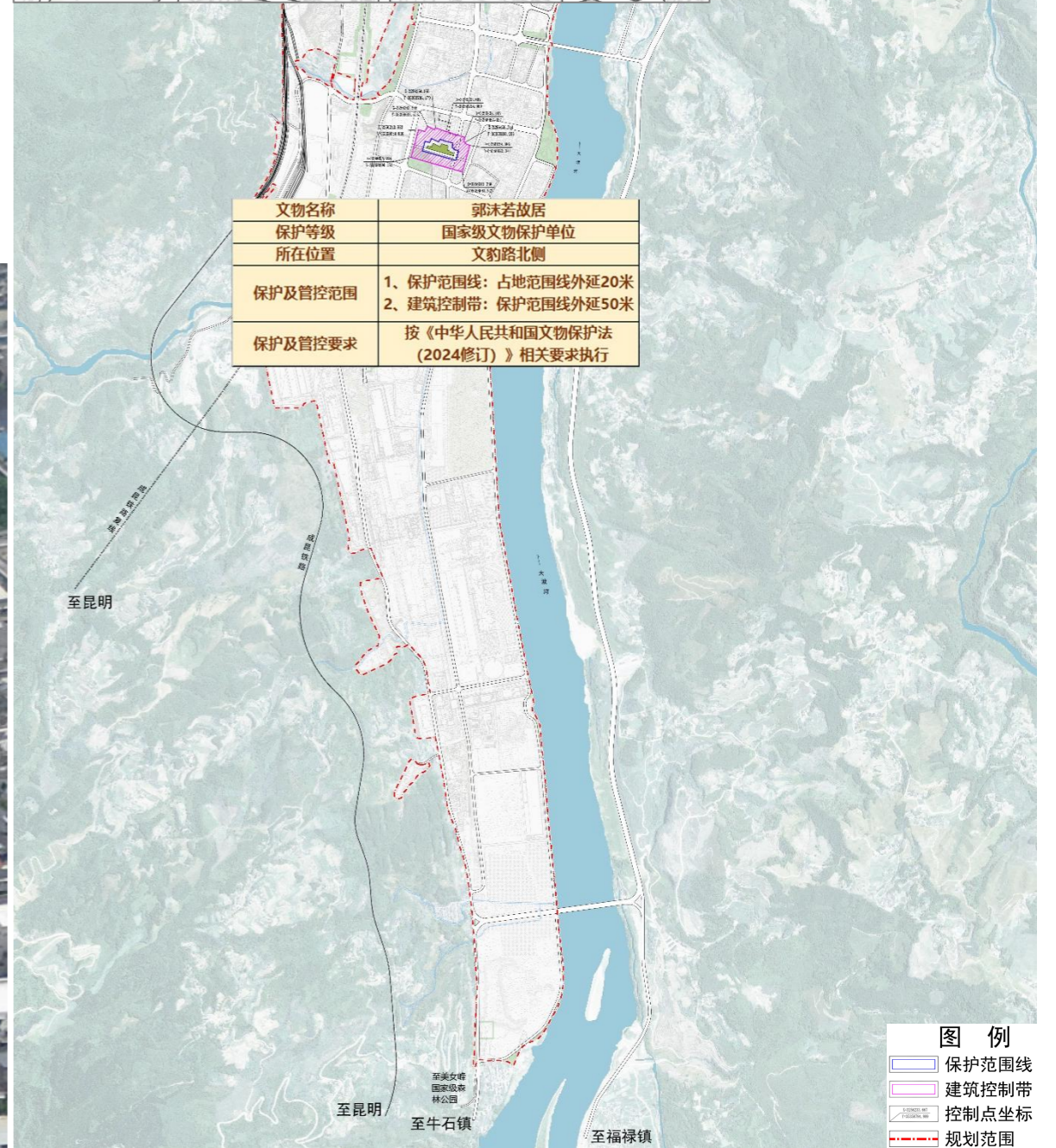
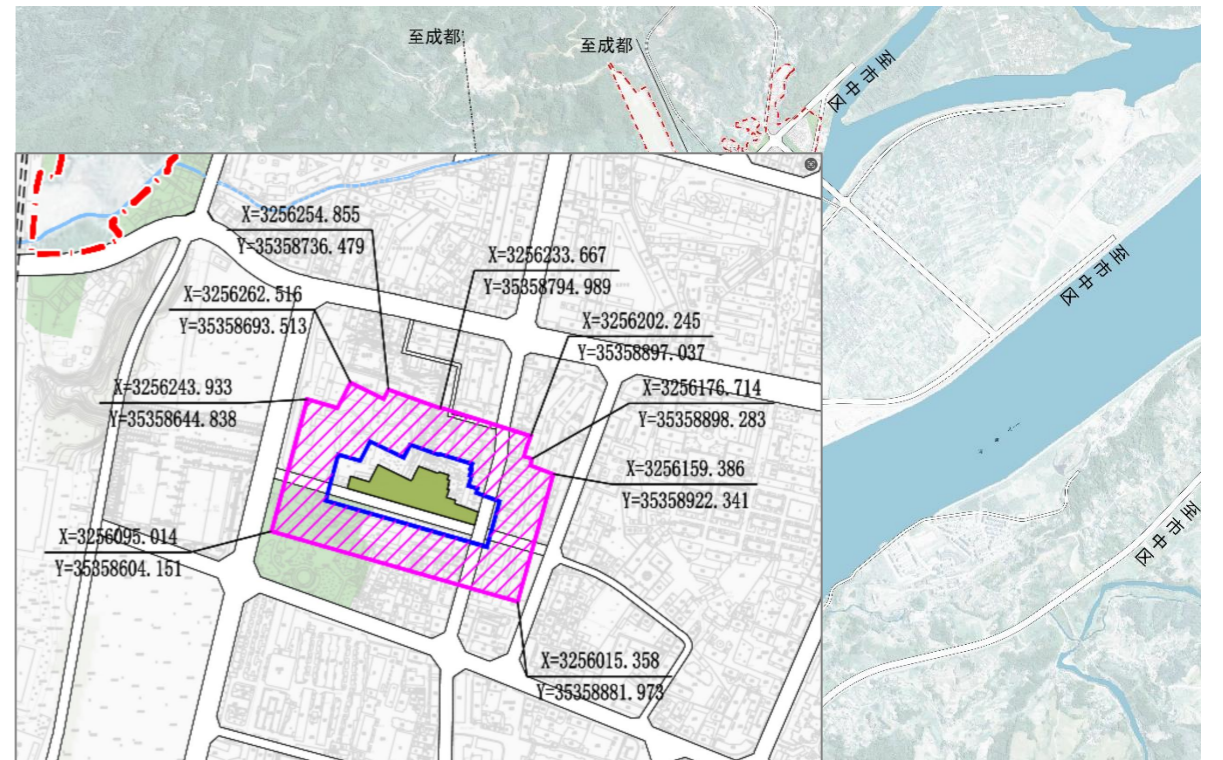
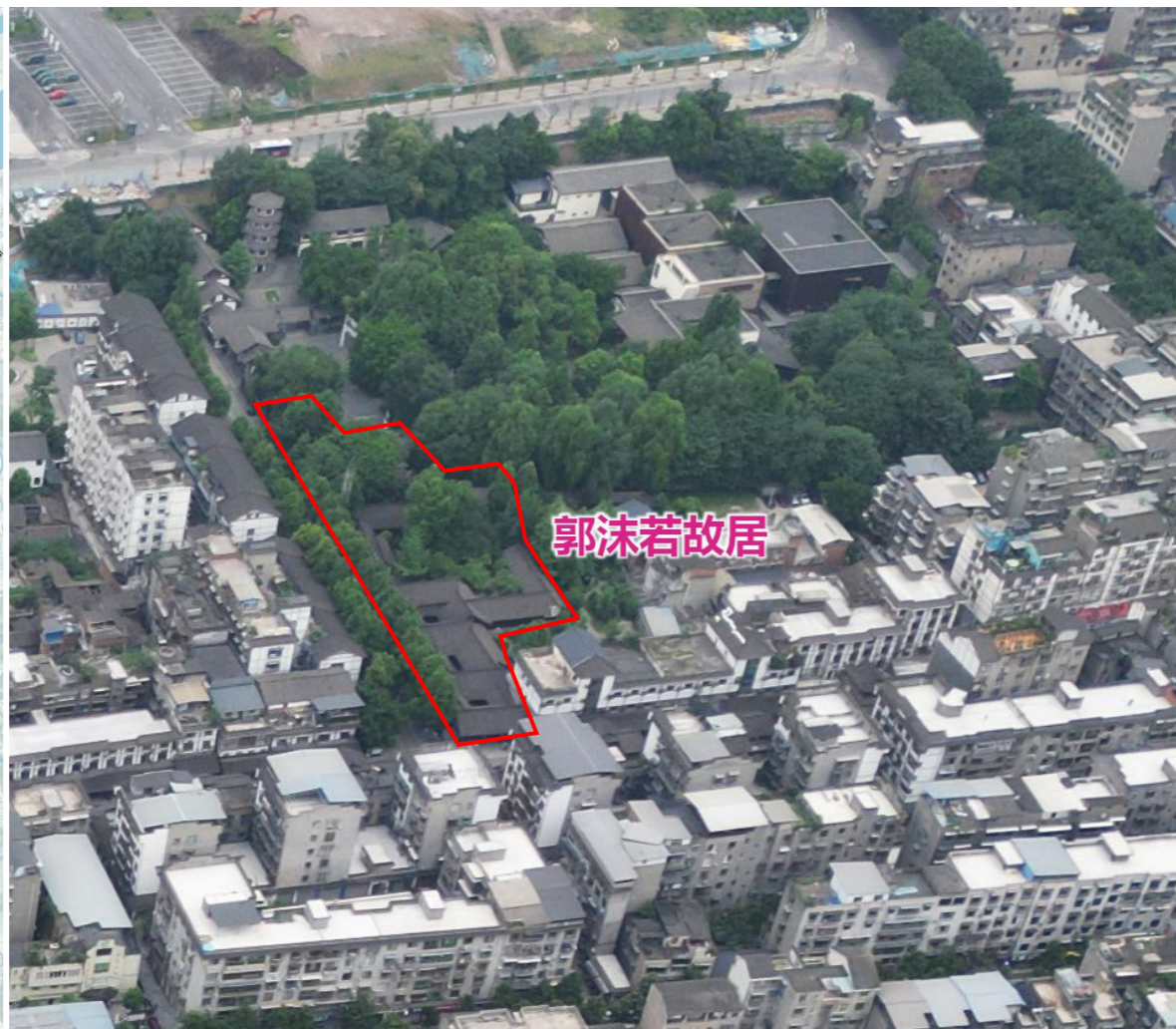
PLANNING SCHEME

唤醒本土记忆的文化场所

沫若文旅休闲中心

郭沫若故居：全国重点文物保护单位
保护范围线：占地范围线外延20米
建筑控制带：保护范围线外延50米

依据《中华人民共和国文物保护法》：
保护范围线内不得进行文物保护单位以外的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。
建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当经文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。
在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，依照生态环境有关法律法规的规定处理。



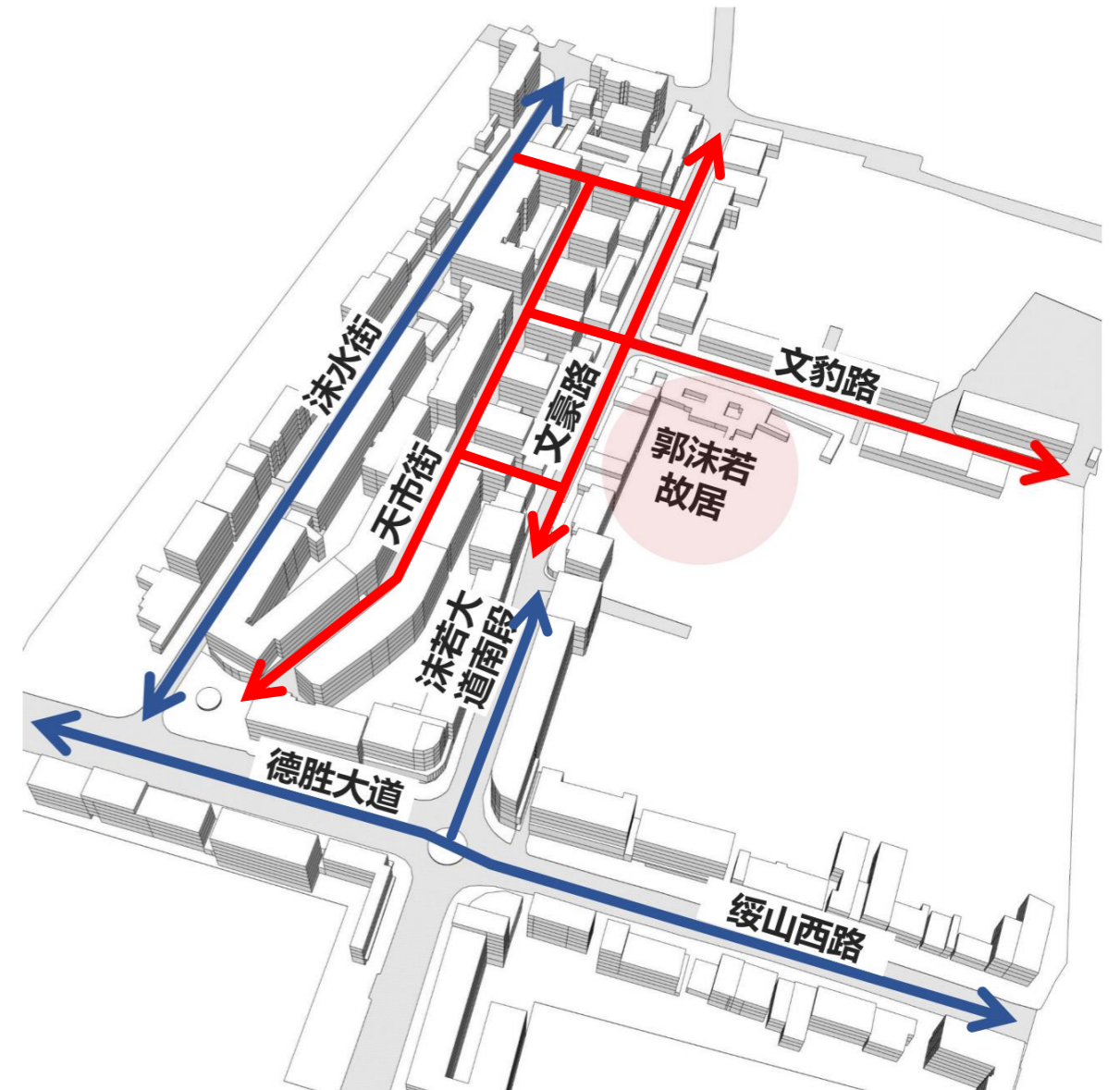
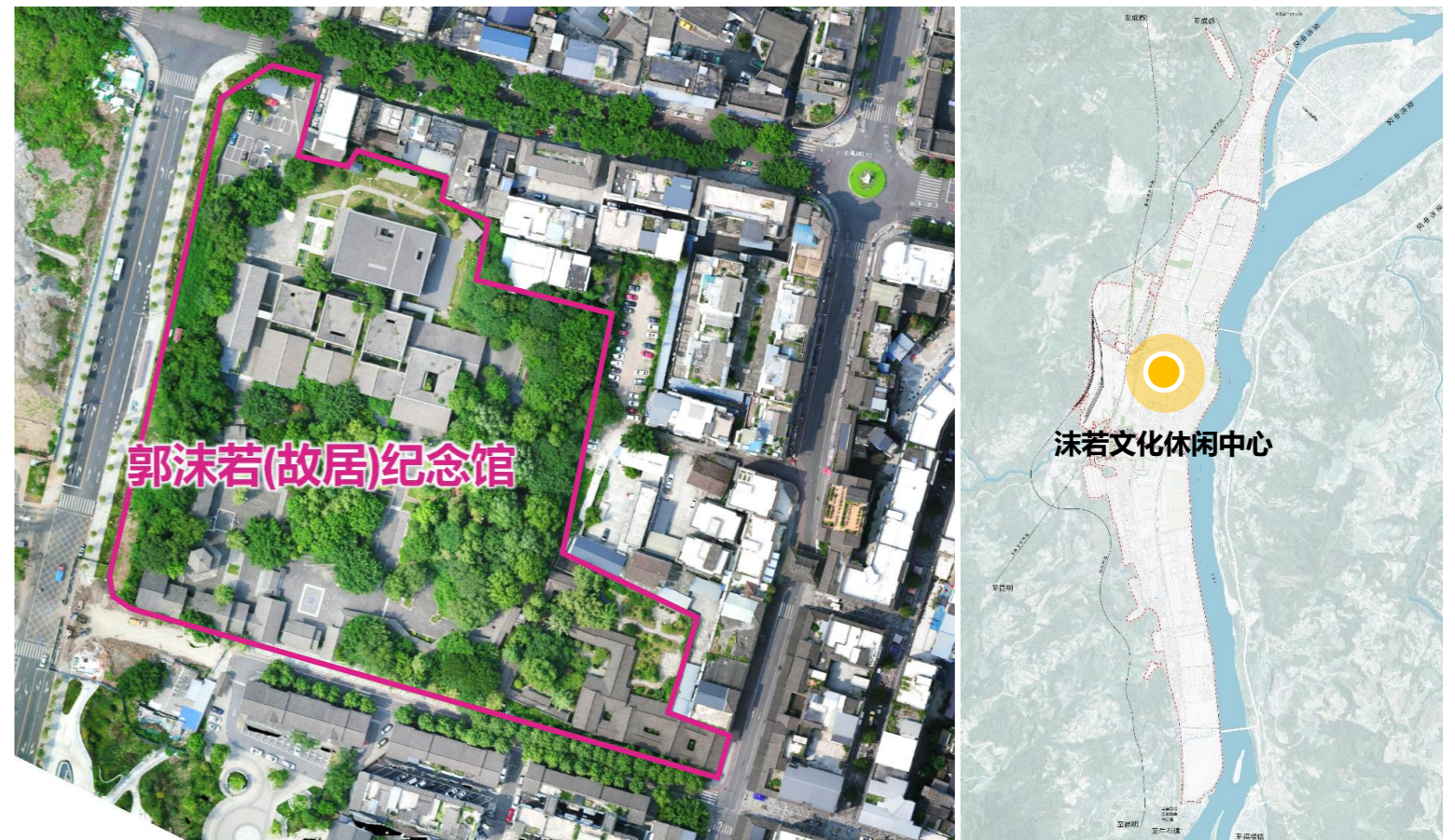
03 规划方案

PLANNING SCHEME

□ 唤醒本土记忆的文化场所

沫若文旅休闲中心

- 郭沫若(故居)纪念馆升级创建**5A级旅游景区**。
- 以升级创建5A级旅游景区为契机，在故居周边形成以郭沫若文化为代表的**沫若文化街区**。
- 以**文豪路、文豹路“T字”**街区为文化核心，激活**天市街**的街区底蕴，整体打造为步行街区。
- **建筑外立面改造**：外墙美化，规范店招店牌



03 规划方案

PLANNING SCHEME

唤醒本土记忆的文化场所

德胜工业研学中心

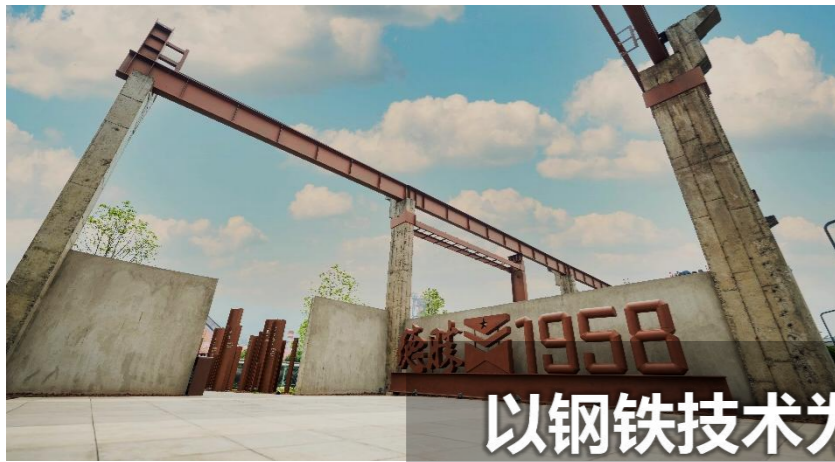
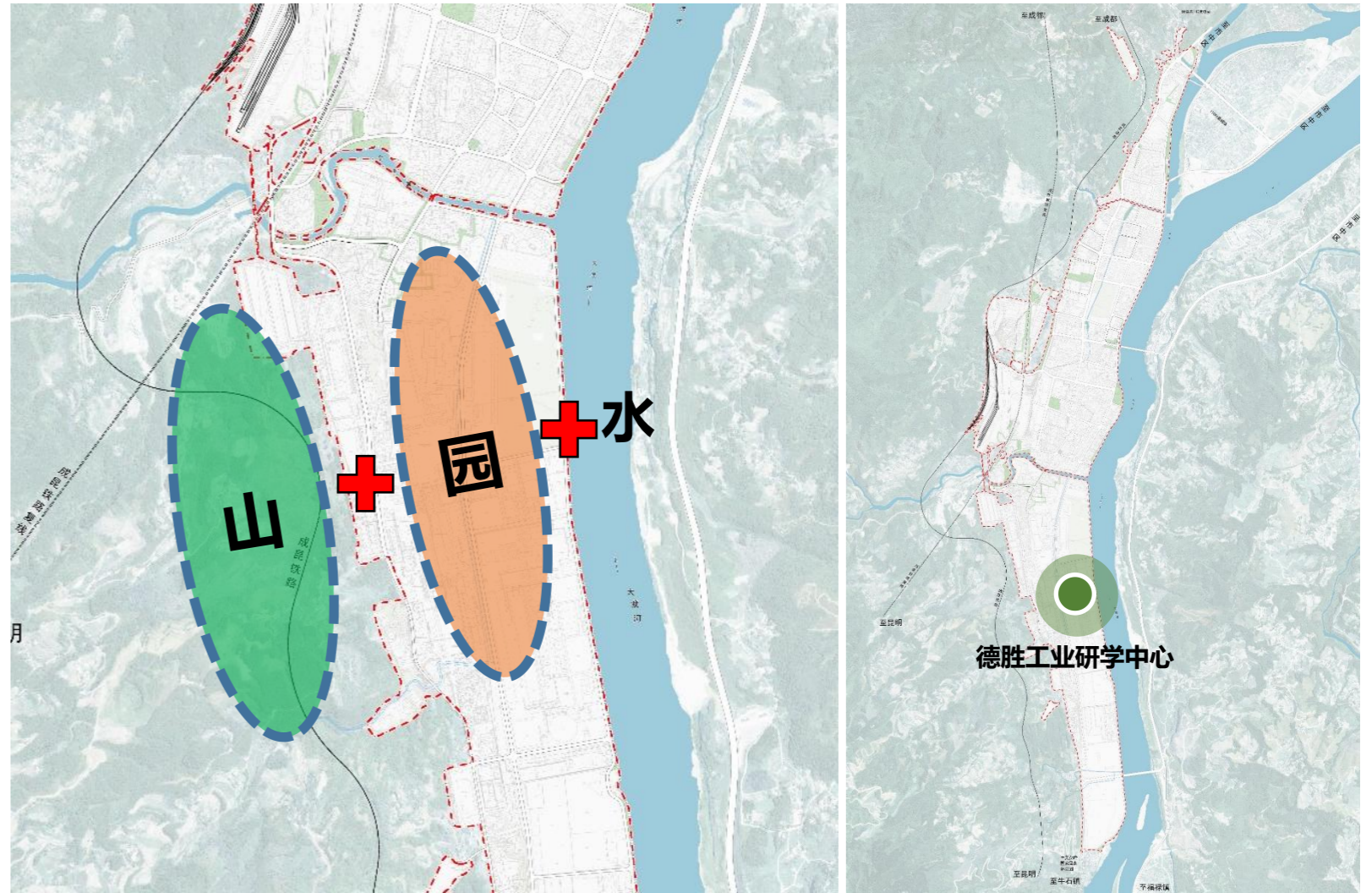
构建“山水园”一体的工旅融合发展场景

将三峨山、大渡河、德胜融合打造为山水园景一体的工旅融合发展场景，助力德胜工业区城市品质提升。

延伸发展“新厂景”工业游，打造德胜3A级旅游景区

德胜突破传统工业旅游的观光局限，打造全国钢铁行业绿色转型的文旅标杆，打造国家3A级旅游景区和工业旅游示范基地。

建立工业博物馆，用好德胜1958工业遗址文化园区、德胜钒钛历史陈列馆等场地。



以钢铁技术为基

将钢铁生产转化为可感可知的旅游产品



以三线精神为魂

赋予工业遗产情感厚度与时代叙事



以智慧体验为翼

契合年轻群体对科技与生态的双重诉求



特色鲜明的城市风貌

彰显形象

城市设计指引

规划构建“三带、四区、三界面、多节点”的城市设计结构

三带 大渡河滨水休闲带、余溪河生态风光带、陈大溪生态风光带

四区 新旧交融风貌区、沫若文化风貌区、现代工业风貌区、现代物流风貌区

三界面 沫若大道——公共活力界面、彩虹大桥——迎宾界面、成昆复线——城市形象界面

多点 规划区中多个地标及功能节点，包括滨水商街、南站门户节点、桥头堡节点、丰都庙节点等



沫若文化风貌区



新旧交融风貌区



现代工业风貌区



现代物流风貌区



图例

- 新旧交融风貌区
- 沫若文化风貌区
- 现代物流风貌区
- 现代工业风貌区
- 重要界面
- 景观带
- 地标建筑
- 重要节点
- 规划范围

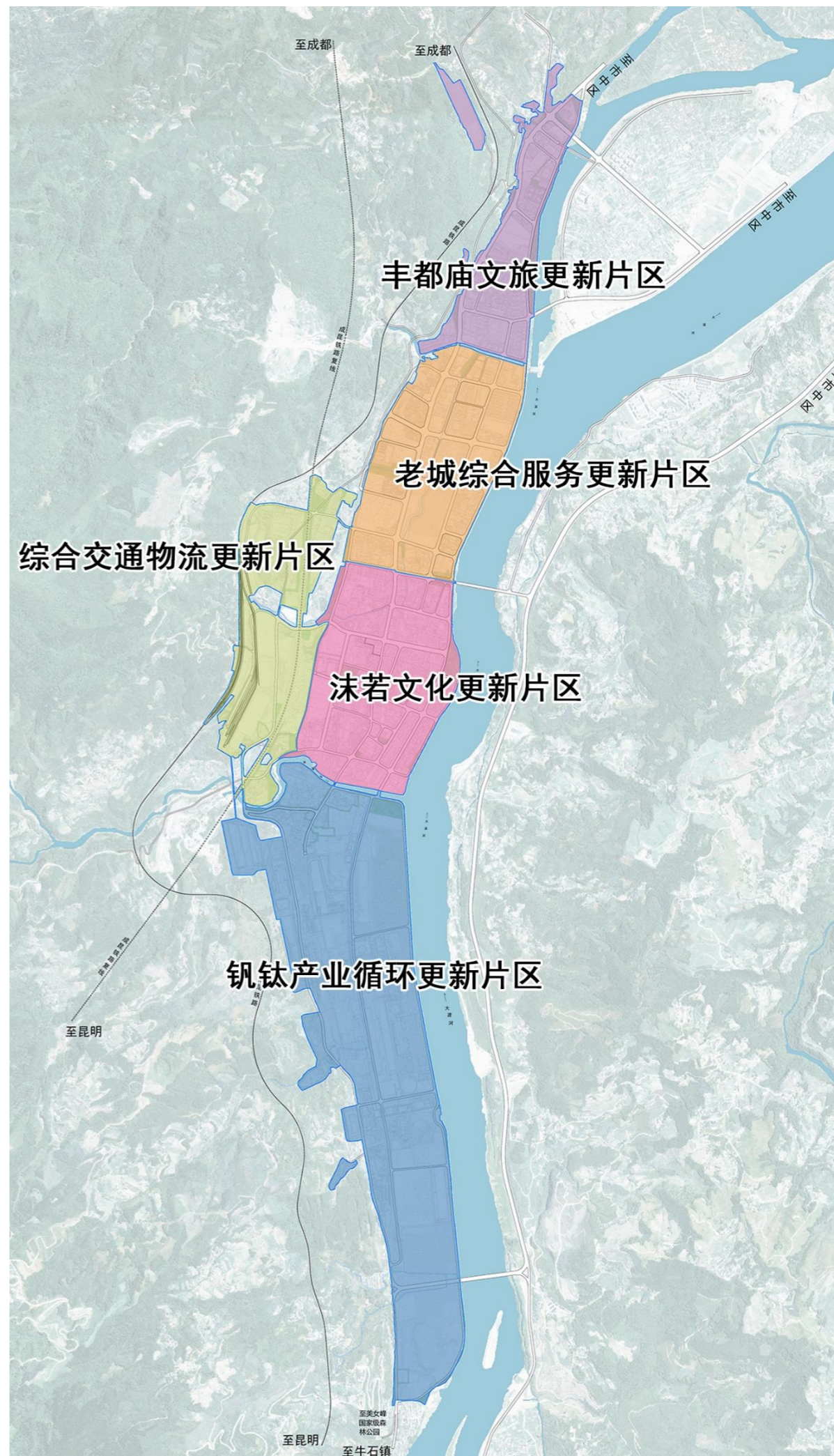
□ 城市更新指引

■ 城市更新片区划分

落实上位规划要求，结合功能区及街区划分，按照《四川省城市更新工作指引》，将老城区划分5个城市更新片区（**丰都庙文旅更新片区、老城综合服务更新片区、沫若文化更新片区、综合交通物流更新片区、钒钛产业循环更新片区**）。

各片区更新指引表：

片区名称	要素	内容
丰都庙文旅更新片区	位置	陈大溪以北区域。
	片区面积	74.24公顷。
	主导功能	综合配套、文旅。
	更新方式	“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。
	拆迁控制	除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，原则上拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；除增建必要的公共服务设施外，原则上拆建比不应大于2；居民就地、就近安置率不宜低于50%。
	重要设施	新建健身活动场地、文化活动站、托老所、公厕、丰都庙农贸市场；消防站提升等。
老城综合服务更新片区	重大更新项目	滨河公园提升项目、丰都庙特色商业街区项目、老旧小区（龚电家园-A区）功能完善与品质提升项目、陈大溪公共空间提升项目、沫东大桥新建项目、片区城中村改造提升项目、沫若大道沿线风貌提升项目等。
	位置	金广路以北、陈大溪以南区域。
	片区面积	120.72公顷。
	主导功能	综合配套。
	更新方式	“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。
	拆迁控制	除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，原则上拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；除增建必要的公共服务设施外，原则上拆建比不应大于2；居民就地、就近安置率不宜低于50%。
沫若文化更新片区	重要设施	实验初级中学迁建、人民医院新院区建设项目、妇幼保健院新院区建设项目、派出所及交警大队新建项目等。
	重大更新项目	滨河公园提升项目、鼎堂广场改造提升项目、姚河坝特色商街项目、老旧小区（龚电家园-B区、金沙映像1期、金沙映像2期、玉鑫苑、重钢家园、沫若苑以及水电七局沙湾基地-A区等）功能完善与品质提升项目、陈大溪公共空间提升项目、片区城中村改造提升项目、片区老旧商业区改造提升项目、沫若大道沿线风貌提升项目等。
	位置	余溪河以北、金广路以南、沙湾南站以东区域。
	片区面积	125.30公顷。
	主导功能	综合配套、文旅、交通枢纽。
	更新方式	“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。
综合交通物流更新片区	拆迁控制	除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，原则上拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；除增建必要的公共服务设施外，原则上拆建比不应大于2；居民就地、就近安置率不宜低于50%。
	重要设施	绥山中心扩建、沙湾职业中学迁建、沙湾小学改造提升、南陵实验幼儿园建设、南陵社区综合体建设、南陵社区养老服务综合体、沙湾区人民医院老院区提升、沙湾区中医医院提升项目等。
	重大更新项目	郭沫若故居保护提升项目、郭沫若故居休闲商业街区改造提升项目、老旧小区（邻里阳光、榕树苑、碧兴苑、大钢廉租房、大钢家属区、文豪苑、沫水鑫城二期等）功能完善与品质提升项目、余溪河公共空间提升项目、重钢粘土矿耐火材料厂改造提升项目、片区城中村改造提升项目、片区老旧商业区改造提升项目、沫若大道沿线风貌提升项目等。
	位置	火车站片区。
	片区面积	99.05公顷。
	主导功能	现代物流、交通枢纽。
钒钛产业循环更新片区	更新方式	以“以站促产、站城融合”为核心，推动火车站周边低效工业、仓储用地的功能置换与升级，为现代物流、分拨中心和高附加值仓储释放空间。
	拆迁控制	居住建筑原则上拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；除增建必要的公共服务设施外，原则上拆建比不应大于2；居民就地、就近安置率不宜低于50%。
	重要设施	全民健身中心建设、养老院扩建等。
	重大更新项目	南向出海大通道项目建设、沙湾南站配套设施建设项目、老旧小区（乐轧社区、北欧领域等）功能完善与品质提升项目、余溪河公共空间提升项目、重钢粘土矿耐火材料厂改造提升项目、片区城中村改造提升项目、沙湾站改造提升项目等。
	位置	德胜钒钛钢铁循环经济园区。
	片区面积	287.74公顷。
钒钛产业循环更新片区	主导功能	工业发展。
	更新方式	以“强链补链、绿色循环”为核心导向，推动园区从传统生产向高端化、集群化、低碳化转型。
	拆迁控制	居住建筑原则上拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%；除增建必要的公共服务设施外，原则上拆建比不应大于2；居民就地、就近安置率不宜低于50%。
	重要设施	特勤消防站建设、综合能源站建设等。
重大更新项目	德胜工业博物馆建设项目、余溪河公共空间提升项目、德胜钒钛钢铁循环经济园区改造提升项目、片区城中村改造提升项目等。	



□ 城市更新指引

■ 城市更新对象识别

结合土地潜力分析结果及城市更新片区划分,按照《四川省城市更新工作指引》,将城市更新片区按照老旧居住区、老旧商业区、老旧厂区、历史保护区、公共空间进行更新对象识别,共划定**29个更新对象**,共计**509.39公顷**。

18处老旧居住区

建筑提升、设施完善、品质优化、交通改善、智慧治理。

4处老旧商业区

传统商业升级、公共交通完善、配套设施补齐、建筑空间提质、活力氛围营造。

3处老旧厂区

商业功能植入或工业功能升级、工业记忆激活。

1处历史保护区

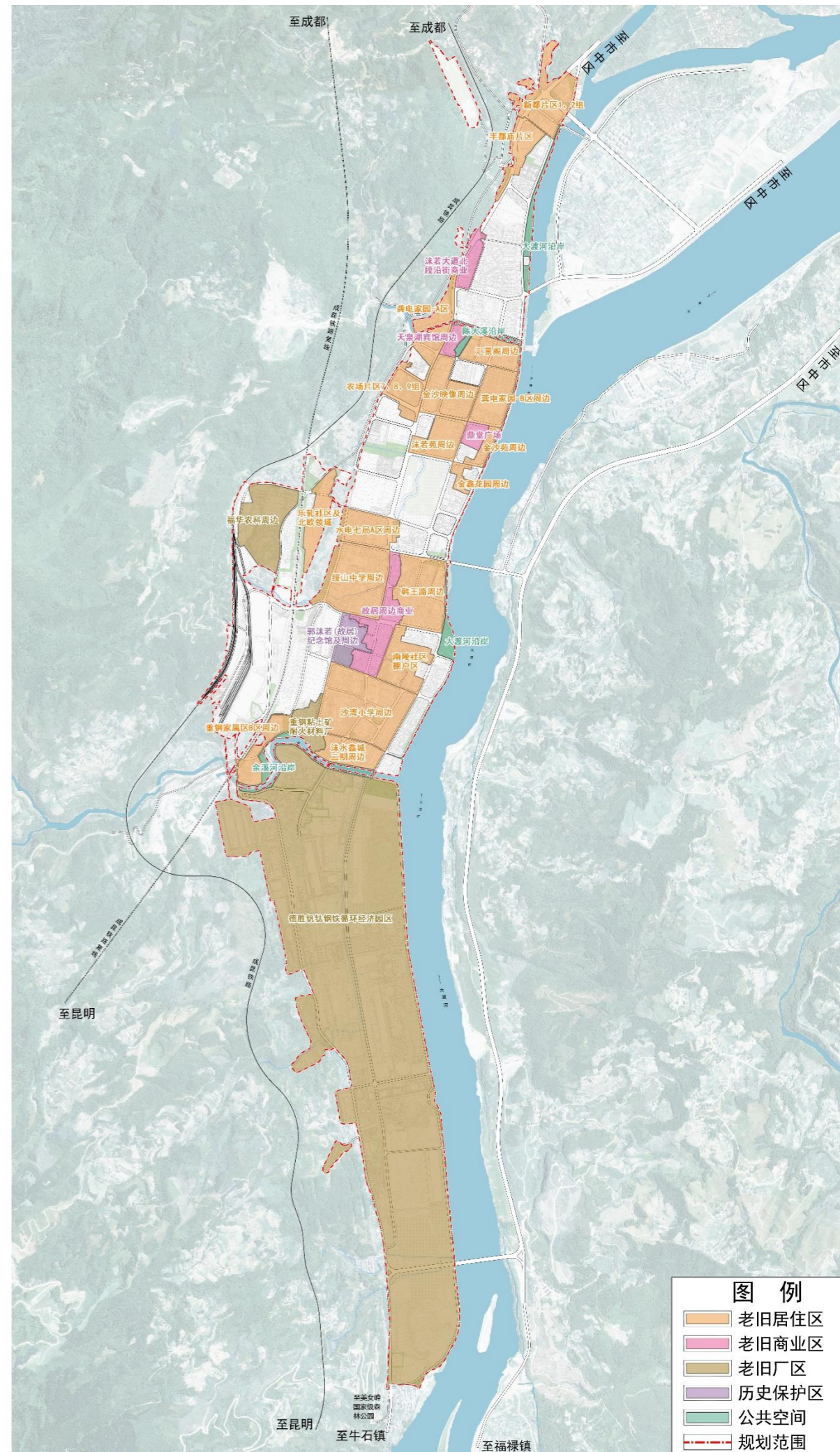
历史格局保护、历史街区复兴、历史建筑修缮、历史要素保护、沫若文化传承。

3处公共空间

塑造公园广场魅力、营造水岸空间活力、提升街旁空间共享、整合其他低效空间。

城市更新对象统计表

序号	类别	位置	面积(公顷)
1	老旧居住区	新都片区1、2组	12.39
2		丰都庙片区	5.82
3		龚电家园-A区	4.08
4		农场片区7、8、9组	10.30
5		汇景阁周边	6.71
6		金沙映像周边	10.44
7		龚电家园-B区周边	8.68
8		沫若苑周边	7.16
9		金沙苑周边	2.38
10		金鑫花园周边	1.88
11		乐轧社区及北欧领域	6.57
12		水电七局A区周边	8.51
13		绥山中学周边	18.77
14		韩王路周边	14.78
15		南陵社区棚户区	9.11
16		沙湾小学周边	24.77
17		沫水鑫城二期	7.12
18		重钢家属区B区周边	6.04
19	老旧商业区	沫若大道北段沿街商业	3.96
20		天泉湖宾馆周边	2.23
21		鼎堂广场	2.36
22	老旧厂区	故居周边商业	11.33
23		福华农科周边	15.15
24		重钢粘土矿、耐火材料厂	4.74
25	历史保护区	德胜钒钛钢铁循环经济园区	286.81
26	公共空间	郭沫若(故居)纪念馆及周边	5.24
27	公共空间	陈大溪沿岸	1.65
28		余溪河沿岸	3.82
29		大渡河沿岸	6.59
		合计	509.39



单元层面图则

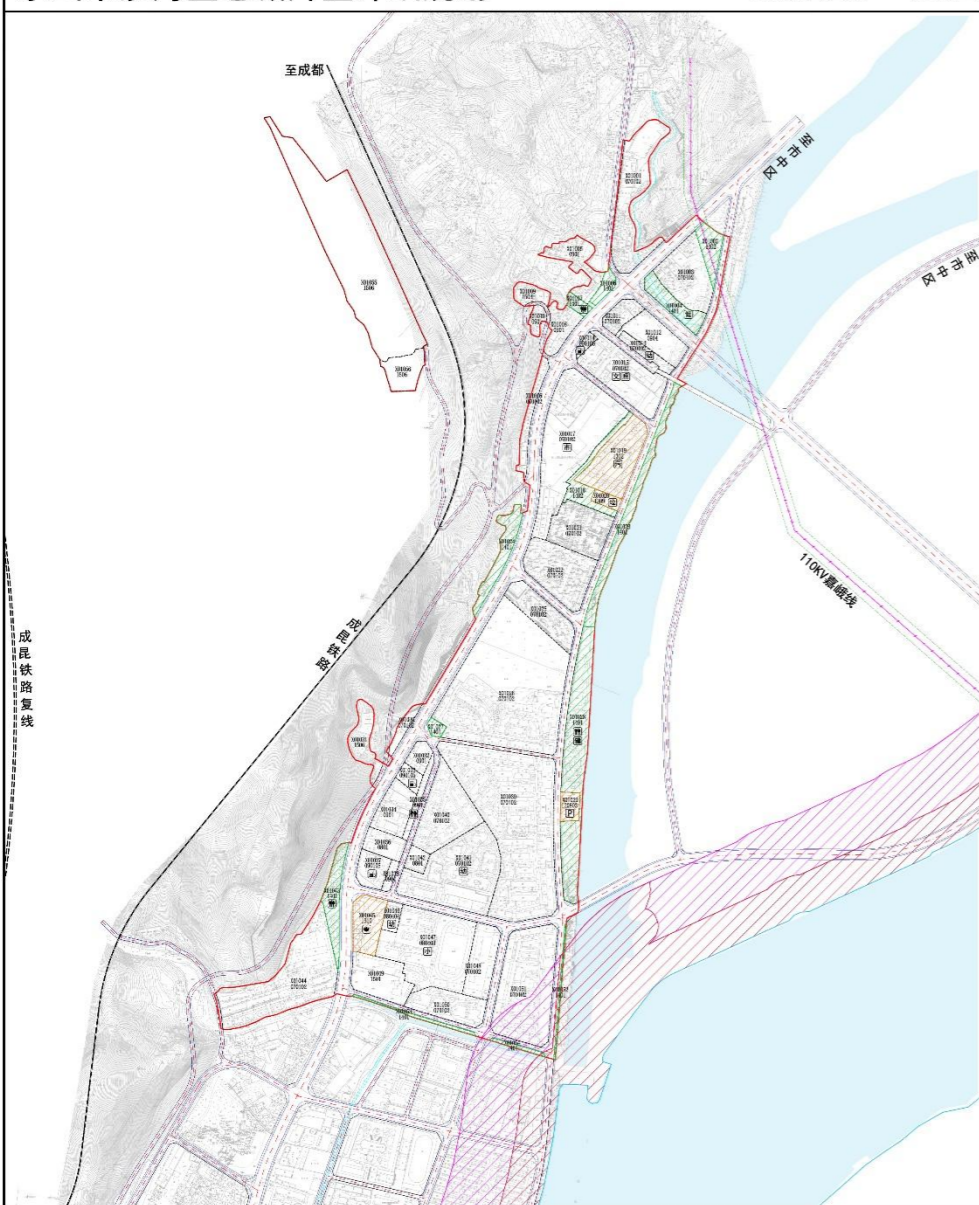
街区划分

落实《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》的详规单元，合理划定指引街区，建立全覆盖、差异管控，逐级落实规划区的管控体系。规划按照城市主次干道、自然地理边界围合边界以及产业类型分布，**划定5个街区，分别为511111LC01、511111LC02、511111LC03、511111LC04、511111LC05。**

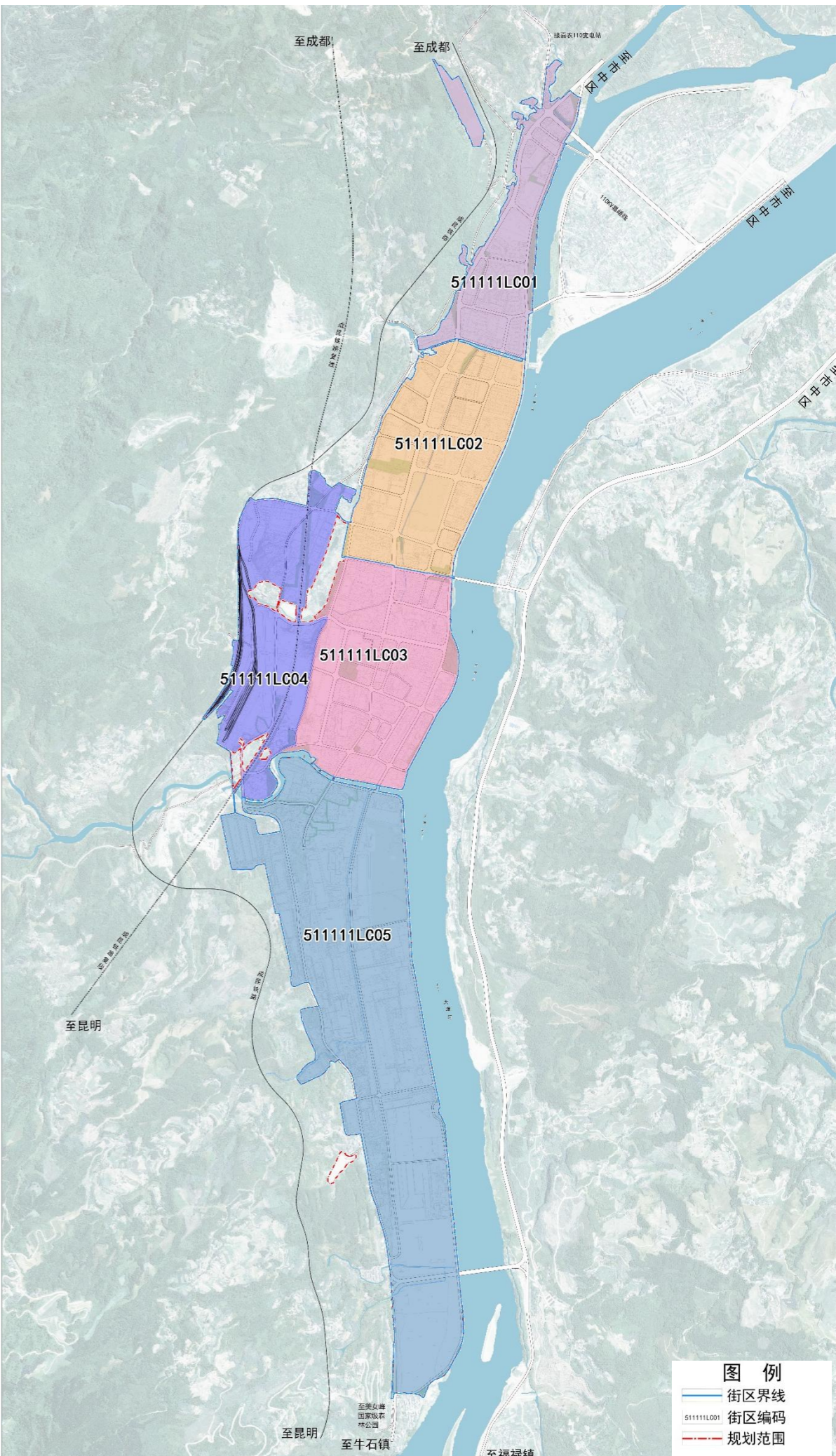
街区管控要求

明确街区主导功能，确定街区内独立占地和非独立占地的公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施和安全(防灾)设施等。依据城市设计指引，提出街区建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等规定性控制指标，明确总建筑规模和总停车泊位。详见街区管控要求表。

乐山市沙湾区老城片区详细规划 单元层面图则——01街区



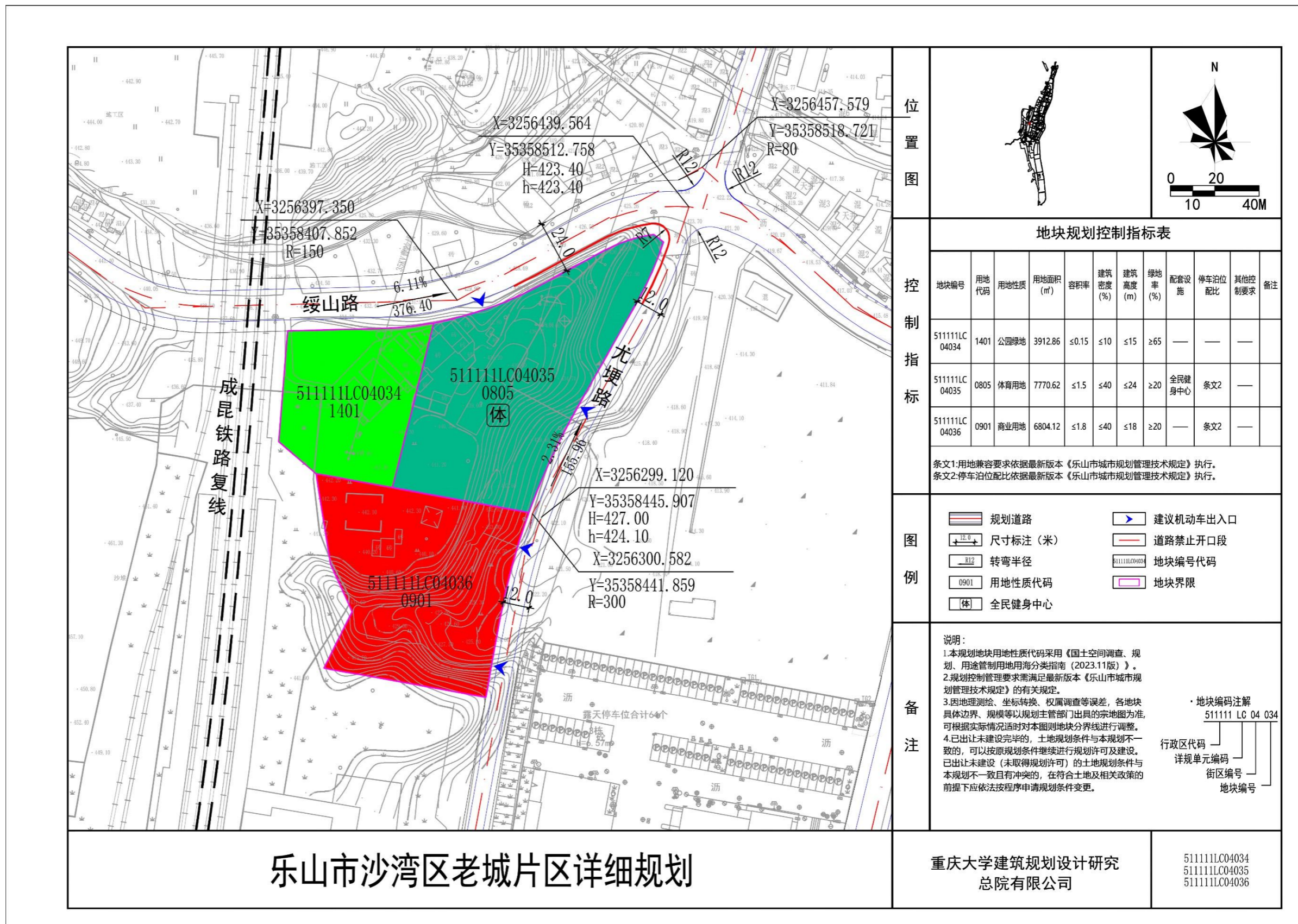
街区位置示意		风玫瑰	比例尺																																																																																																						
街区管控要求表		图例																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>要素</th> <th>内容</th> <th>备注/方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街区编号</td> <td>511111LC01</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>街区面积(公顷)</td> <td>74.24</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>主导功能</td> <td>综合配套、文商</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>土地用途与面积</td> <td>1. 国家、四川省产业结构调整指导目录; 2. 国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地目录</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>人口规模(万人)</td> <td>11600</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>总建筑面积(万平方米)</td> <td>109.22</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>容积率</td> <td>1.46</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>绿地率</td> <td>≥9%</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>公共停车位</td> <td>—</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>容积率</td> <td>≤1.5</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>建筑密度(%)</td> <td>≤35</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>建筑高度(米)</td> <td>≤80</td> <td>备注</td> </tr> <tr> <td>建筑密度(%)</td> <td>—</td> <td>备注</td> </tr> </tbody> </table>	要素	内容	备注/方式	街区编号	511111LC01	备注	街区面积(公顷)	74.24	备注	主导功能	综合配套、文商	备注	土地用途与面积	1. 国家、四川省产业结构调整指导目录; 2. 国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地目录	备注	人口规模(万人)	11600	备注	总建筑面积(万平方米)	109.22	备注	容积率	1.46	备注	绿地率	≥9%	备注	公共停车位	—	备注	容积率	≤1.5	备注	建筑密度(%)	≤35	备注	建筑高度(米)	≤80	备注	建筑密度(%)	—	备注	<table border="1"> <thead> <tr> <th>类型</th> <th>设施名称</th> <th>规模(平方米)</th> <th>备注/要求</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公共管理设施</td> <td>交警中队</td> <td>4348</td> <td>现状+新建</td> </tr> <tr> <td>派出所</td> <td>2152</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">文化设施</td> <td>文化站</td> <td>250-1200</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td>图书馆</td> <td>770-1310</td> <td>2处, 其中现状1处, 新建1处</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">体育设施</td> <td>健身路径</td> <td>—</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td>公共体育场馆</td> <td>—</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">教育设施</td> <td>幼儿园</td> <td>3150-4550</td> <td>3处, 均为现状, 其中现状1处, 新建2处</td> </tr> <tr> <td>小学</td> <td>27255</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">社会服务设施</td> <td>老年人日间照料中心</td> <td>350-1750</td> <td>新建+现状</td> </tr> <tr> <td>社区服务中心</td> <td>2301-750-2500</td> <td>2处, 其中现状1处, 新建1处</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">交通设施</td> <td>社会停车场</td> <td>2486</td> <td>现状</td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>1071</td> <td>现状</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公用设施</td> <td>加气站</td> <td>2126</td> <td>现状</td> </tr> <tr> <td>变电站</td> <td>4598</td> <td>现状</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">综合防灾设施</td> <td>消防站</td> <td>13544</td> <td>现状</td> </tr> <tr> <td>垃圾转运站</td> <td>1649</td> <td>现状</td> </tr> </tbody> </table>			类型	设施名称	规模(平方米)	备注/要求	公共管理设施	交警中队	4348	现状+新建	派出所	2152	新建+现状	文化设施	文化站	250-1200	新建+现状	图书馆	770-1310	2处, 其中现状1处, 新建1处	体育设施	健身路径	—	新建+现状	公共体育场馆	—	新建+现状	教育设施	幼儿园	3150-4550	3处, 均为现状, 其中现状1处, 新建2处	小学	27255	新建+现状	社会服务设施	老年人日间照料中心	350-1750	新建+现状	社区服务中心	2301-750-2500	2处, 其中现状1处, 新建1处	交通设施	社会停车场	2486	现状	加油站	1071	现状	公用设施	加气站	2126	现状	变电站	4598	现状	综合防灾设施	消防站	13544	现状	垃圾转运站	1649	现状
要素	内容	备注/方式																																																																																																							
街区编号	511111LC01	备注																																																																																																							
街区面积(公顷)	74.24	备注																																																																																																							
主导功能	综合配套、文商	备注																																																																																																							
土地用途与面积	1. 国家、四川省产业结构调整指导目录; 2. 国家、四川省禁止用地项目目录和限制用地目录	备注																																																																																																							
人口规模(万人)	11600	备注																																																																																																							
总建筑面积(万平方米)	109.22	备注																																																																																																							
容积率	1.46	备注																																																																																																							
绿地率	≥9%	备注																																																																																																							
公共停车位	—	备注																																																																																																							
容积率	≤1.5	备注																																																																																																							
建筑密度(%)	≤35	备注																																																																																																							
建筑高度(米)	≤80	备注																																																																																																							
建筑密度(%)	—	备注																																																																																																							
类型	设施名称	规模(平方米)	备注/要求																																																																																																						
公共管理设施	交警中队	4348	现状+新建																																																																																																						
	派出所	2152	新建+现状																																																																																																						
文化设施	文化站	250-1200	新建+现状																																																																																																						
	图书馆	770-1310	2处, 其中现状1处, 新建1处																																																																																																						
体育设施	健身路径	—	新建+现状																																																																																																						
	公共体育场馆	—	新建+现状																																																																																																						
教育设施	幼儿园	3150-4550	3处, 均为现状, 其中现状1处, 新建2处																																																																																																						
	小学	27255	新建+现状																																																																																																						
社会服务设施	老年人日间照料中心	350-1750	新建+现状																																																																																																						
	社区服务中心	2301-750-2500	2处, 其中现状1处, 新建1处																																																																																																						
交通设施	社会停车场	2486	现状																																																																																																						
	加油站	1071	现状																																																																																																						
公用设施	加气站	2126	现状																																																																																																						
	变电站	4598	现状																																																																																																						
综合防灾设施	消防站	13544	现状																																																																																																						
	垃圾转运站	1649	现状																																																																																																						
<p>其他控制要求: 1. 街区管控方式参照文本具体内容; 2. 街区管控方式参照《乐山市沙湾区老城片区详细规划》及《乐山市三江线岸线控制规划》控制要求。</p>																																																																																																									



实施层面图则

图则包括

- 1、坐标系及比例尺、风玫瑰、地块位置和范围、地块编号;
- 2、各类控制线;
- 3、各类设施;
- 4、建筑后退、建筑限高、机动车出入口位置、禁止开口路段等;
- 5、其他必要管控要素;
- 6、地块指标控制表。



乐山市沙湾区老城片区详细规划

重庆大学建筑规划设计研究
总院有限公司

511111LC04034
511111LC04035
511111LC04036