

乐山市中心城区冠英片区控制性详细规划GY(D)-02、 03、04、05号地块规划调整论证



乐山市城乡规划设计院有限公司

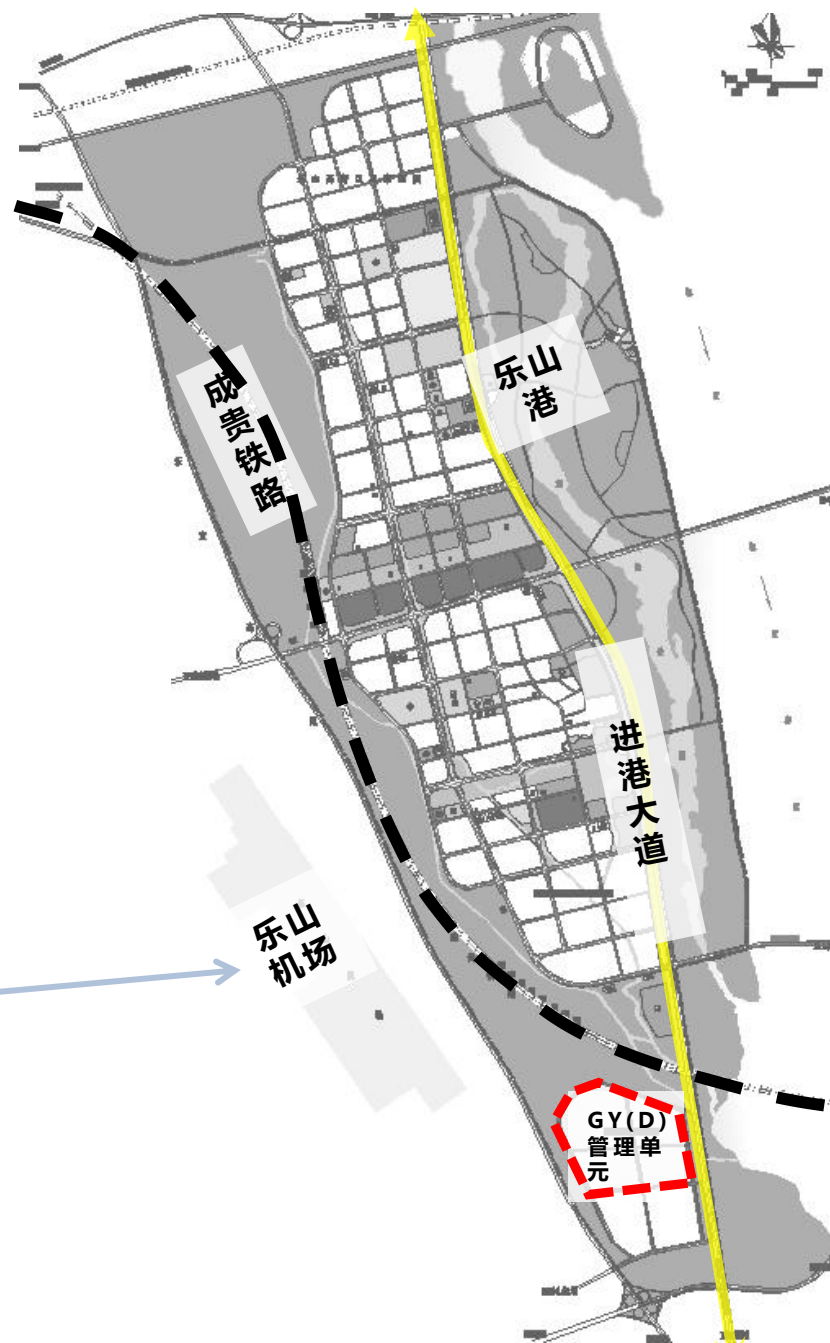
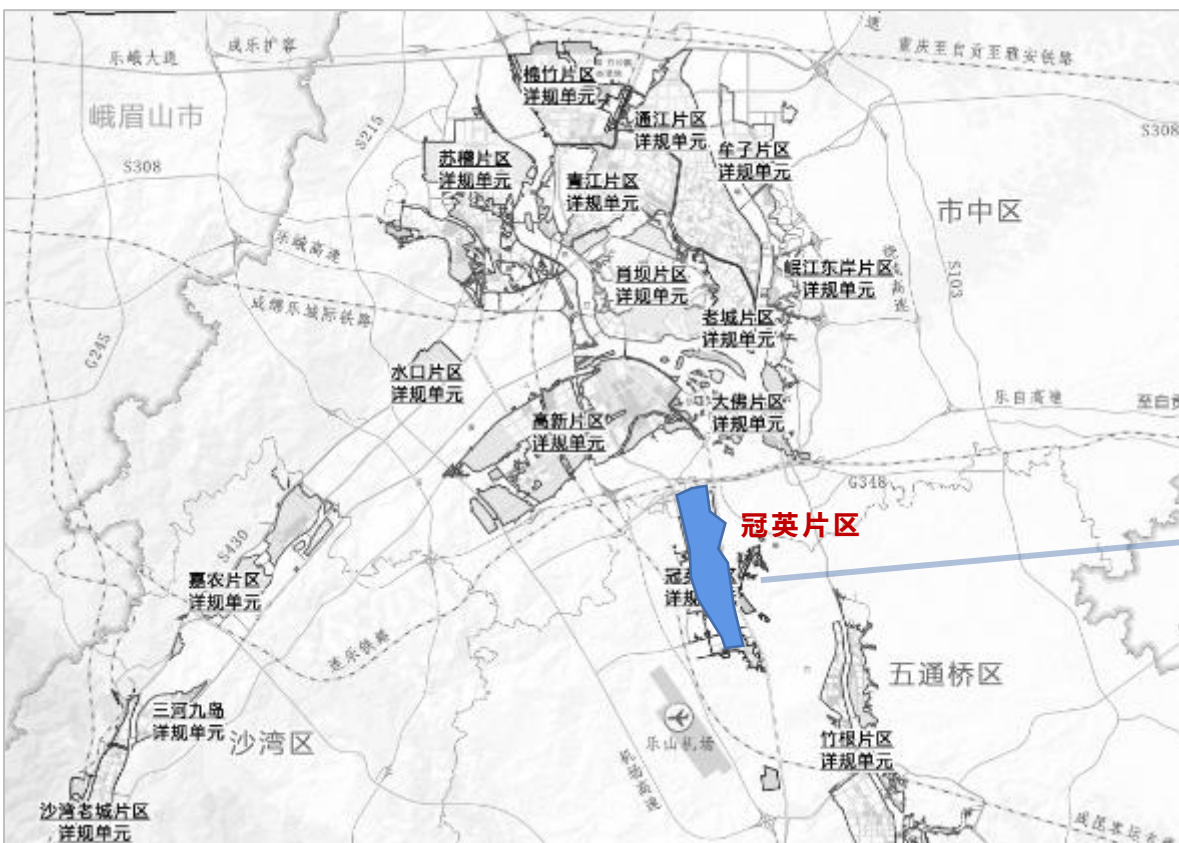
2025.12

01 项目背景

□ 地块区位

冠英片区属乐山市中心城区，东临岷江，西靠乐宜高速公路，北接乐山高新区总部经济区，南连乐宜高速公路五通连接线。

本次拟调整地块位于冠英片区GY(D)管理单元，紧邻进港大道。

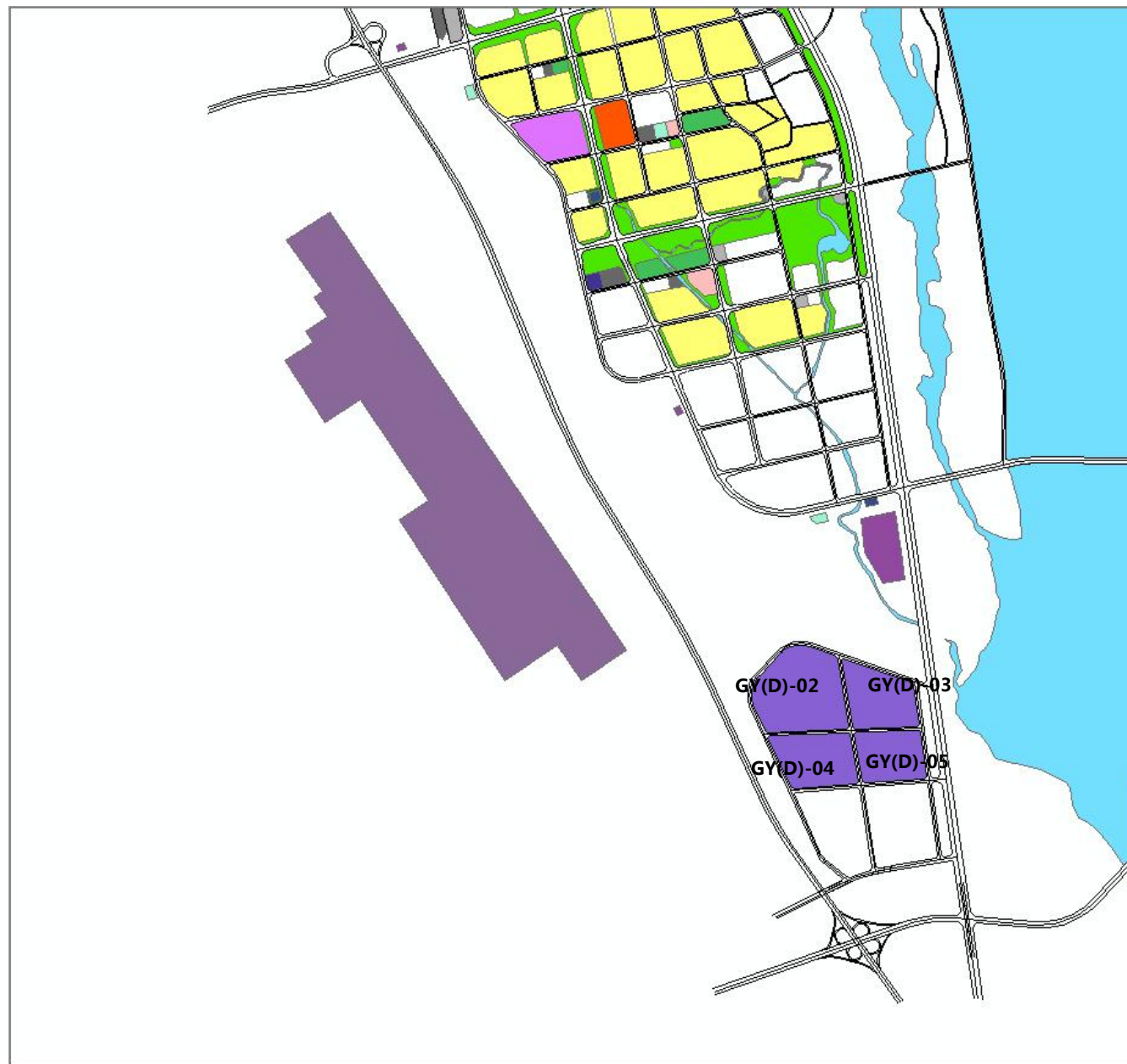


01 项目背景

□ 原规划条件

本次规划调整涉及GY(D)-02、03、04、05号地块，原控规性质为物流仓储用地，地块未兼容其他用地。

地块编码	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	地块兼容
GY(D)-02-a	W1	284340	1.0~3.0	40~60	≤20	24	
GY(D)-03-a	W1	166865	1.0~3.0	40~60	≤20	24	
GY(D)-04-a	W1	168914	1.0~3.0	40~60	≤20	24	
GY(D)-05-a	W1	140645	1.0~3.0	40~60	≤20	24	

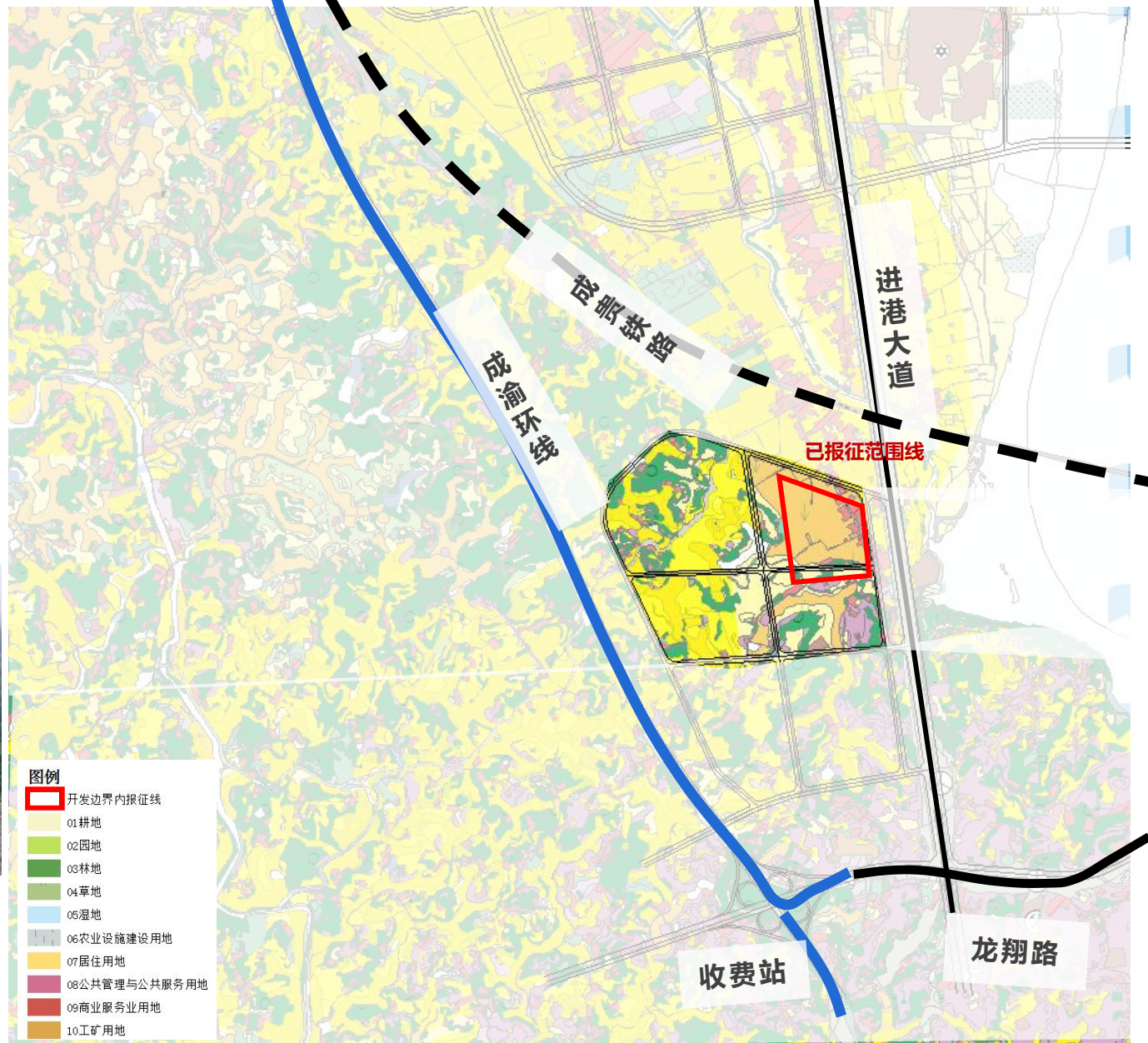


01 项目背景

□ 地块现状及交通

本次规划调整涉及GY(D)-02、03、04、05号地块，总面积约53.22公顷。现状主要以耕地、林地为主，包含部分农村宅基地。**该地块部分已报征。**

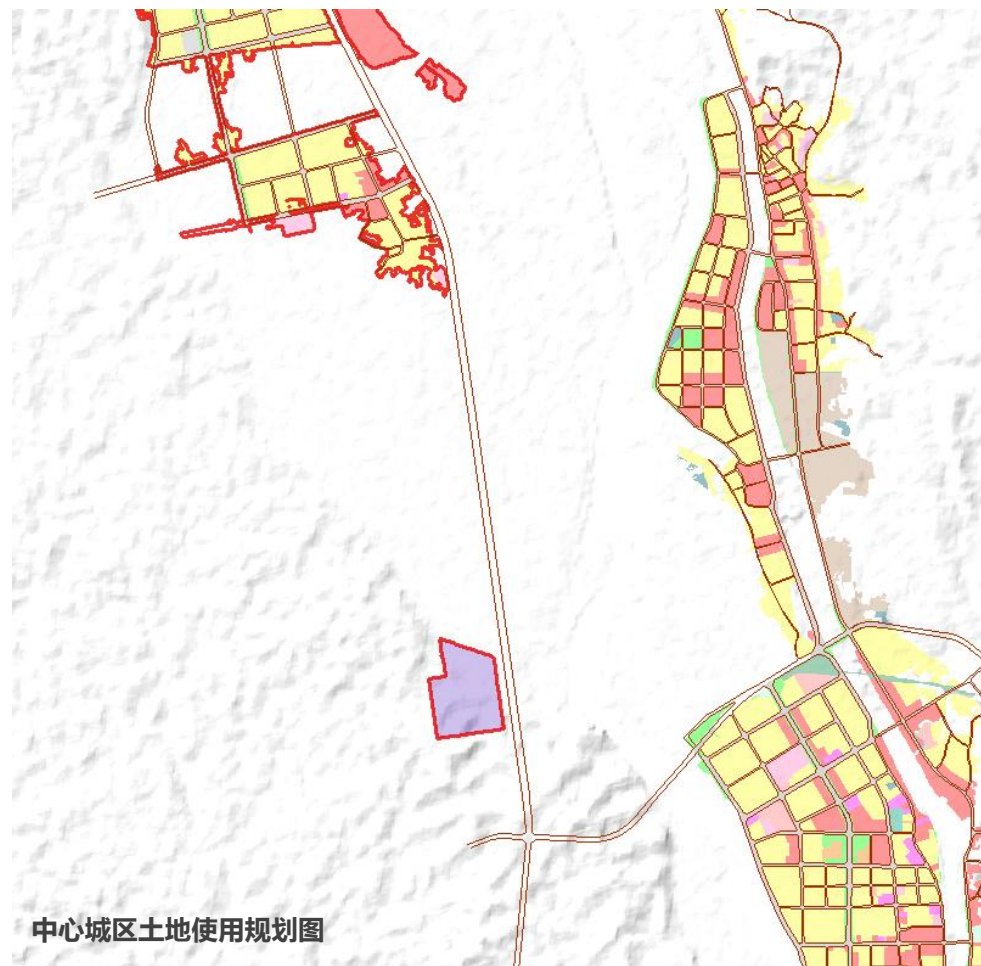
地块紧邻**进港大道**，向北进入乐山城区，向南接五通桥城区。距五通桥**高速出口约1.5公里**，距乐山机场直线距离约2公里，道路通达性高，交通便捷。



01 项目背景

□ 调整缘由

三区三线划定的城镇开发边界和已批准的《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》、《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035年）》中，用地范围已发生改变，落实最新的国土空间规划。



01 项目背景

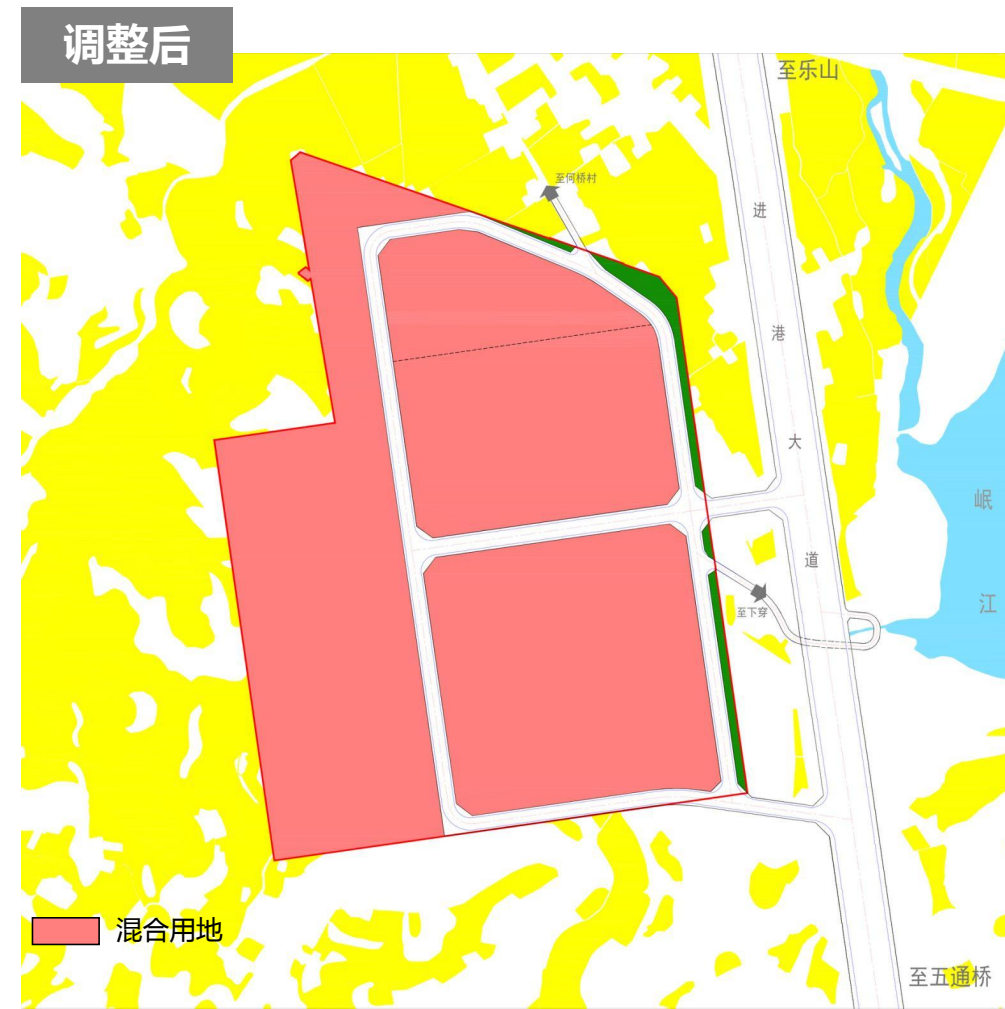
调整的主要内容

落实空规城镇开发边界范围，并根据永久基本农田、用地权属、地形条件优化用地布局。

调整前



调整后



01 项目背景

□ 控制指标调整情况

地块编码	用地代码	用地性质	地块兼容	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施及说明
调整前									
GY(D)-02-a	W1	一类物流仓储用地	—	284340	1.0~3.0	40~60	≤20	24	配建基站、公厕
GY(D)-03-a	W1	一类物流仓储用地	—	166865	1.0~3.0	40~60	≤20	24	配建基站
GY(D)-04-a	W1	一类物流仓储用地	—	168914	1.0~3.0	40~60	≤20	24	配建基站
GY(D)-05-a	W1	一类物流仓储用地	—	140645	1.0~3.0	40~60	≤20	24	配建基站、公厕
调整后									
GY(D)-02-a	—	混合用地	一类物流仓储用地、一类工业用地	135838	1.0~2.0	30~60	≤20	24	配建基站
GY(D)-03-a	—	混合用地	一类物流仓储用地、一类工业用地	71481	1.0~2.0	30~60	≤20	24	配建基站
GY(D)-03-b	—	混合用地	一类物流仓储用地、商业用地	34235	1.0~2.0	30~60	≤20	24	
GY(D)-03-c	1402	防护绿地	—	5239	—	—	≥85	—	
GY(D)-04-a	—	混合用地	一类物流仓储用地、一类工业用地	99503	1.0~2.0	30~60	≤20	24	配建基站、公厕
GY(D)-04-b	1402	防护绿地	—	223	—	—	≥85	—	
GY(D)-04-c	1402	防护绿地	—	2737	—	—	≥85	—	

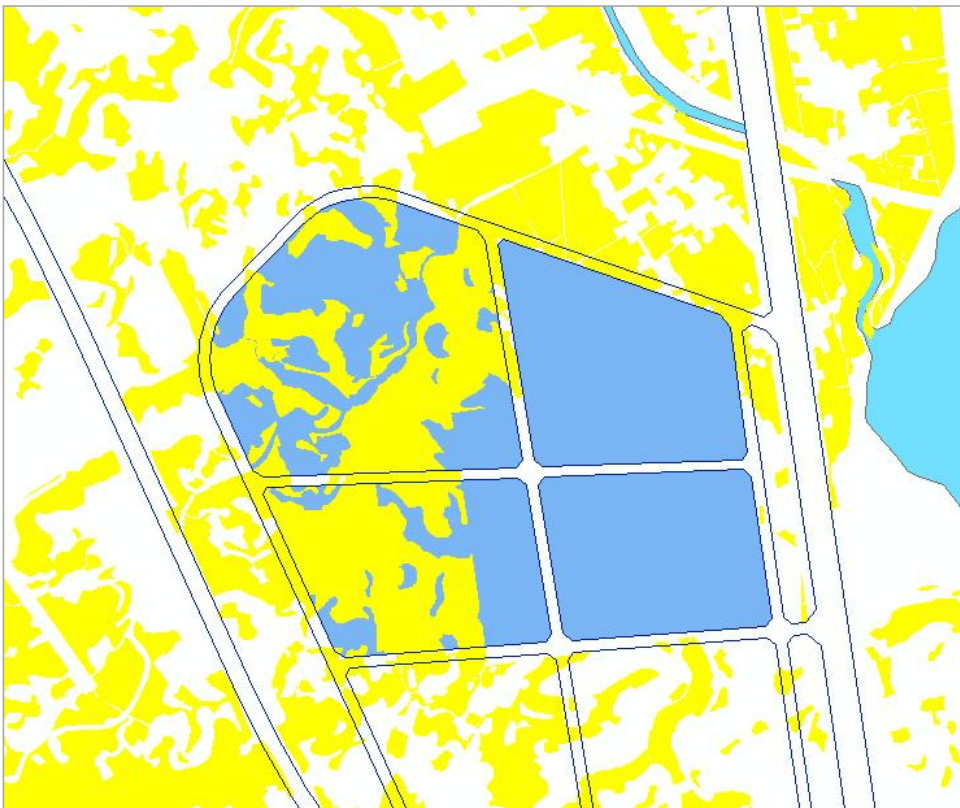
1. 物流仓储计容建筑面积原则上应大于宗地总计容建筑面积的51%。
2. 物流项目配套行政办公、生活服务设施用地所占比重，参照执行现行工业项目有关规定。行政办公及生活服务设施用地面积≤项目总用地面积的7%，且建筑面积≤项目总建筑面积的15%，不属于兼容范围。

02 调整必要性

□ 调整背景及必要性

- **落实上位《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》、《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035年）》规划传导**

落实国土空间规划永久基本农田保护线。原用地边界占用大量新一轮国土空间规划确定的永久基本农田保护线。



城镇开发边界的变化，导致用地范围边界发生改变。



02 调整必要性

□ 调整背景及必要性

- **响应国家加强物流建设的相关政策要求。**近年来国家发布了一系列重要通知和指导意见，以建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施，构建全产业链。
- 《中央财办等部门关于推动农村流通高质量发展的指导意见》提出建成双向协同、高效顺畅的农村现代流通体系，商贸、物流、交通、农业、供销深度融合，农村流通设施和业态深度融入现代流通体系，城乡市场紧密衔接、商品和资源要素流动更加顺畅，**工业品“下行”和农产品“上行”形成良性循环。**
- 《关于进一步加强农产品供应链体系建设的通知》支持农产品流通企业建设规模适度的预冷、贮藏保鲜等设施，加快节能型冷藏设施应用。鼓励**农产品批发市场建设冷链加工配送中心和中央厨房**等，增强流通主渠道冷链服务能力。
- 《“十四五”现代物流发展规划》提出：**提升冷链物流服务水平**，完善冷链物流设施网络。加强产销冷链集配中心建设，提高产地农产品产后集散和商品化处理效率，完善销地城市冷链物流系统。

02 调整必要性

□ 调整背景及必要性

➤ 落实乐山市委相关要求，打造全省区域现代物流中心。

《中共乐山市委关于制定乐山市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》提出：**打造全省区域现代物流中心，建设物流园、成都（乐山）港物流园、燕岗铁路无水港、乐山快递物流园等，壮大冷链物流、大件物流、多式联运、城市配送，引进培育一批 A 级物流企业，把交通枢纽优势转化为物流经济优势。**

➤ 完善五通桥区及周边区域农产品流通体系的建设，满足仓储、农产品批发及初步加工需求。

项目建成后，可初步形成“港口（乐山港）-仓储（河西）-集散（河东）-批发（城区）”的物流链条，有利于减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长的美好生活需要；有利于推动消费升级和培育新增长点，支撑农业规模化产业化发展，促进农业转型和农民增收。

进一步满足五通桥及周边区域仓储、农产品批发及**初步加工需求，提升农产品附加值**。本项目加工区域主要是面向大体量承包户、村集体、农业种植企业等具有较为庞大加工需求的对象。经调查，该对象普遍存在种植量较大但加工能力无法跟上其实际需求。

03 调整依据

□ 论证依据

（一）法律法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- 2、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修正）
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- 4、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）
- 5、《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）
- 6、《四川省自然资源厅关于进一步加强城镇详细规划工作的通知》（川自然资函〔2024〕258号）
- 7、《四川省城乡规划条例》（2011年）
- 8、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》（2022年修订）

（二）有关规划、规范及技术文件

- 1、《节约集约利用土地规定》（2014）
- 2、《四川省城镇详细规划编制指南（试行）》（2024年）
- 3、《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 4、《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 5、《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》
- 6、《乐山市中心城区冠英片区控制性详细规划》
- 7、规划调整区现状基础资料及其他有关技术资料

03 调整依据

□ 论证原则

- 1. 合法性、合理性原则** 规划调整应符合国家及地方相关法律、法规的要求；应有利于促进五通桥区有序发展；应能为五通桥区建设提供科学有效的技术支撑，合理布置城市功能结构。
- 2. 整体性、集约性原则** 规划调整应从五通桥区发展的整体性出发，不得影响中心城区的整体功能结构，并充分考虑规划调整所带来的实际影响；应提升土地资源节约集约利用水平，使调整地块具有良好的经济效益。
- 3. 延续性、可行性原则** 延续现行控规用地规模与空间结构，落实好国土空间总体规划的管控相关要求，优化调整规划区内部用地布局，使其符合当前城市实际和未来城市发展要求，具有可行性。
- 4. 区域性、可持续性原则** 规划调整应以区域经济社会发展战略为指导，从区域整体角度出发，处理好与周边现状已建、在建、待建等区域的关系，调整用地布局，促进五通桥区经济社会高质量可持续发展。

04 合法性分析

根据《**中华人民共和国城乡规划法**》**第四十八条**，“修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。”

根据《**四川省城乡规划条例**》**第六十七条**，“控制性详细规划经批准后不得擅自修改。有下列情形之一的，应当由组织编制机关对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，向原审批机关提出专题报告，经原批准机关同意后，依照本条例第十八条规定的审批程序报批：（一）城市、镇总体规划发生变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；（二）重大建设工程对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；（三）经组织编制机关论证确需修改控制性详细规划的其他情形。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当依法先修改总体规划。”

本次调整因《乐山市国土空间总体规划》《五通桥区国土空间总体规划》已经批复且在规划区域有较大变化，符合《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》的要求。

05 合理性分析

□ 政策符合性

根据《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》《四川省有效降低全社会物流成本实施方案》《乐山市“十四五”工业发展规划》，增加混合产业用地供给，在符合规划的前提下，完善各类产业用地和物流用地的混合利用供给方式。推动供应链上下游企业实现协同采购、协同制造、协同物流。本次调整用地性质为混合用地，主用途为一类物流仓储用地，混合一类工业用地、商业用地，符合国省政策要求。



首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院部门文件 字号: 默认 大 超大 | 打印 | 收藏 | 留言 | 分享

标题: 自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知 发文机关: 自然资源部
发文字号: 自然资发〔2024〕218号 来源: 自然资源部网站
主题分类: 工业、交通\其他 公文种类: 通知
成文日期: 2024年10月18日

自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知

自然资发〔2024〕218号

四川省人民政府办公厅
关于印发《四川省有效降低全社会物流成本
实施方案》的通知
川办发〔2025〕19号

各市(州)人民政府,省政府各部门、各直属机构,有关单位:
《四川省有效降低全社会物流成本实施方案》已经省政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

四川省人民政府办公厅
2025年6月25日

乐山市人民政府办公室文件

乐府办发〔2022〕19号

乐山市人民政府办公室
关于印发乐山市“十四五”工业发展规划的通知

各区、市、县、自治县人民政府,市级各部门:
《乐山市“十四五”工业发展规划》已经市政府同意,现印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。



06 结论及建议

□ 结论

项目必要性

1.城镇开发边界和上位规划发生改变，以及五通桥区发改委关于物流体系项目的备案立项。

合法性、合理性

1.根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条、《四川省城乡规划条例》第六十七条，该项目不涉及强制性内容修改，符合相关法律、法规的要求。

2.项目符合混合用地供给，鼓励兼容用地性质的相关要求。

3.项目指标符合《乐山市城市技术管理规定》（2022）。

规划符合性

1.项目符合《乐山市国土空间总体规划》和《乐山市五通桥区国土空间总体规划》。

对空间布局影响

1.项目对总体规划与城乡建设具有一定的正面有利影响，无负面不利影响。

对市政交通影响

1.项目的建设对道路交通流量、给水、污水、供电等，无负面不利影响。



通过以上论证认为，本项目符合法律、相关政策和相关国土空间规划的要求，具有合理性和可行性。

06 结论及建议

图则

建议

后期结合对《乐山市五通桥区国土空间总体规划》评估工作，按照节约集约用地原则，对城镇开发边界进行合理调整，将不适宜开发建设地块调出城镇开发边界。

乐山市中心城区冠英片区控制性详细规划--GY(D)-02、03、04地块图则



风玫瑰与比例尺



要点说明

- 条文1: 物流项目配套行政办公、生活服务设施用地所占比重, 参照执行工业项目有关规定。
- 条文2: 行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 项目总用地面积的7%, 且建筑面积 \leq 项目总建筑面积的15%。
- 条文3: 物流仓储计容建筑面积原则上应大于宗地总计容建筑面积的51%。

地块位置示意图



图例



地块指标表

地块编号	用地性质	用地代码	地块兼容	用地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	配套设施及说明
GY(D)-02-a	混合用地	—	一类物流仓储用地 一类工业用地	135838	1.0~2.0	30~60	\geq 20	24	配建基站
GY(D)-02-b	防护绿地	1402	—	527	—	—	\geq 85	—	—
GY(D)-03-a	混合用地	—	一类物流仓储用地 一类工业用地	71481	1.0~2.0	30~60	\leq 20	24	配建基站
GY(D)-03-b	混合用地	—	一类物流仓储用地 商业用地	34184	1.0~2.0	30~60	\leq 20	24	—
GY(D)-03-c	防护绿地	1402	—	4836	—	—	\geq 85	—	—
GY(D)-04-a	混合用地	—	一类物流仓储用地 一类工业用地	103941	1.0~2.0	30~60	\leq 20	24	配建基站、公厕
GY(D)-04-b	防护绿地	1402	—	368	—	—	\geq 85	—	—
GY(D)-04-c	防护绿地	1402	—	2672	—	—	\geq 85	—	—