

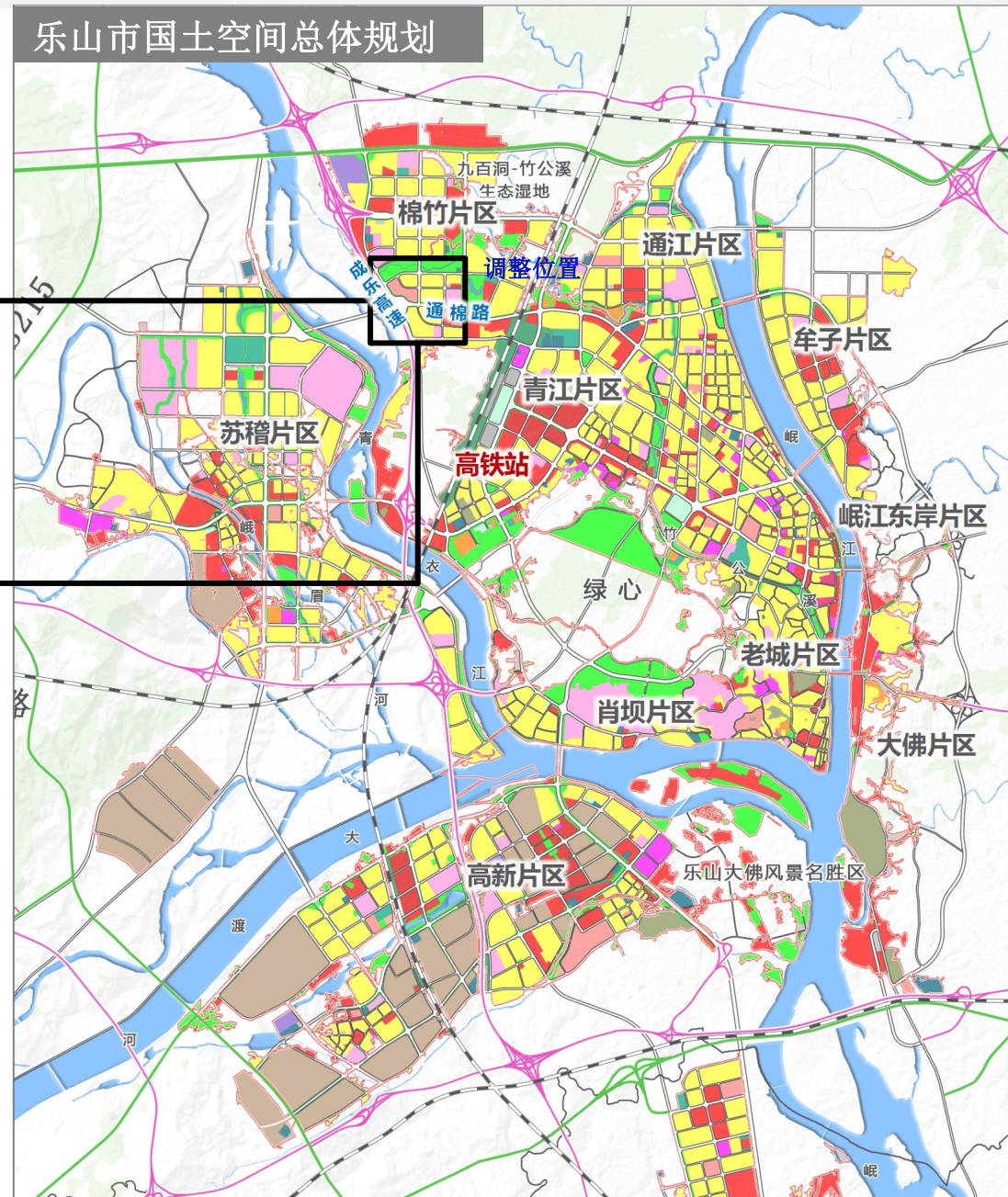
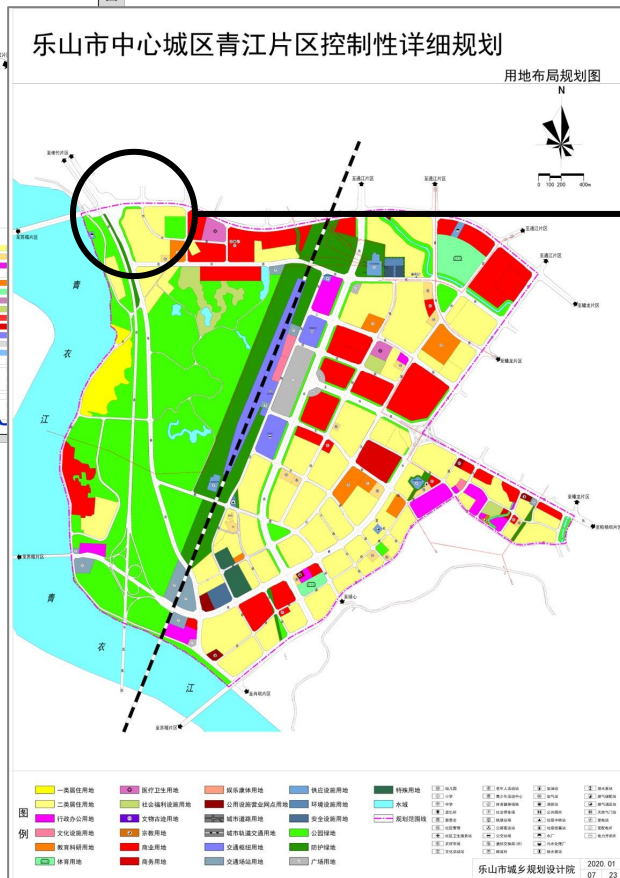
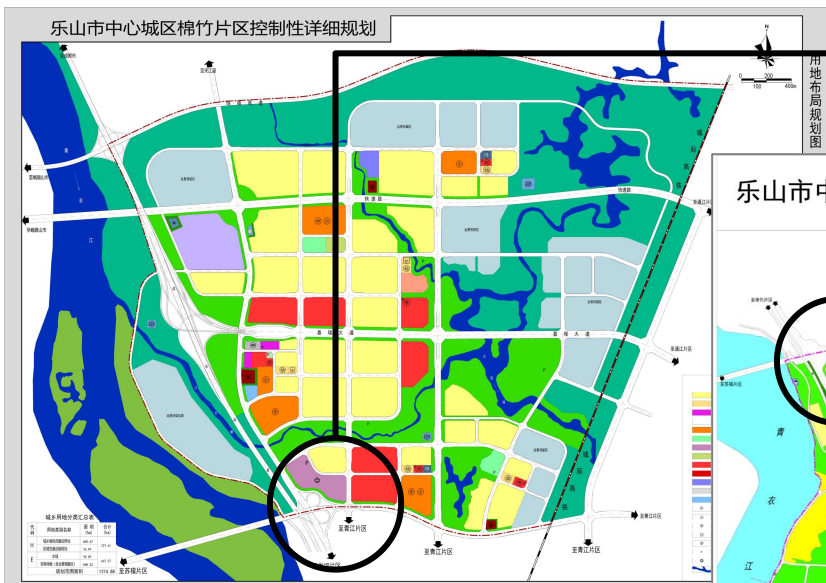
乐山市中心城区棉竹片区控制性详细规划MZU(C)-17、18号街坊及
青江片区控制性详细规划QJ(A)-01、02号街坊
规划调整论证



调整背景

■ 地块区位

本次调整MZU(C)-17、18号街坊及QJ(A)-01、02号街坊位于棉竹片区与青江片区衔接处，涉及通棉路南北两侧区域的地块。



- **背景** 棉竹青衣江大桥项目方案设计已基本稳定，为保障项目的顺利实施，市中区人民政府**提出了该区域的调规申请。**

2025年市中区住建提供的大桥设计方案（东侧立交）



2025年7月28日，市上召开专题会，会议审议了青衣江大桥方案，原则同意。

乐山市市中区住房和城乡建设局文件

乐中住建〔2025〕102号

签发人：张启刚

乐山市市中区住房和城乡建设局 关于调整棉竹片区MZU(C)-13、17、18号街坊及青江片区QJ(A)-01、02号街坊 规划的请示

乐山市自然资源和规划局：

乐山市棉竹青衣江大桥项目方案设计已基本稳定，为保障项目顺利实施与及实现后续运营功能，拟对MZU(C)-13、17、18号及QJ(A)-01、02号地块进行规划调整。以上地块位于棉竹片区、青江片区，结合相应控规底图（详见附件1），需调整内容具体

- 1 -

更科学合理合法推进乐山中心城区**重要交通设施项目落地建设**，**高效快速完善城市交通路网**。

■ **传导落实乐山市国土空间总体规划中立体交通的布局，细化青衣江大桥东侧立交的形式。**

国土空间总体规划未对立交形式进行细化，本次调整根据立交设计方案（已通过审查）进行了详细布局。

■ **落实市委市政府缓堵保畅工作。**

在《乐山市主城区缓堵保畅规划》中，将绿心隧道、老城区-高新区和**棉竹片区—苏稽片区等跨江通道**、长青路-柏杨西路等立体交叉工程项目等纳入期实施计划，切实解决主城区南北纵向交通流超负荷运转难题；规划重点加强跨江通道建设，强化主城区“三江六岸”交通联系。

■ **协调工程建设与权属用地，加快项目落地。**

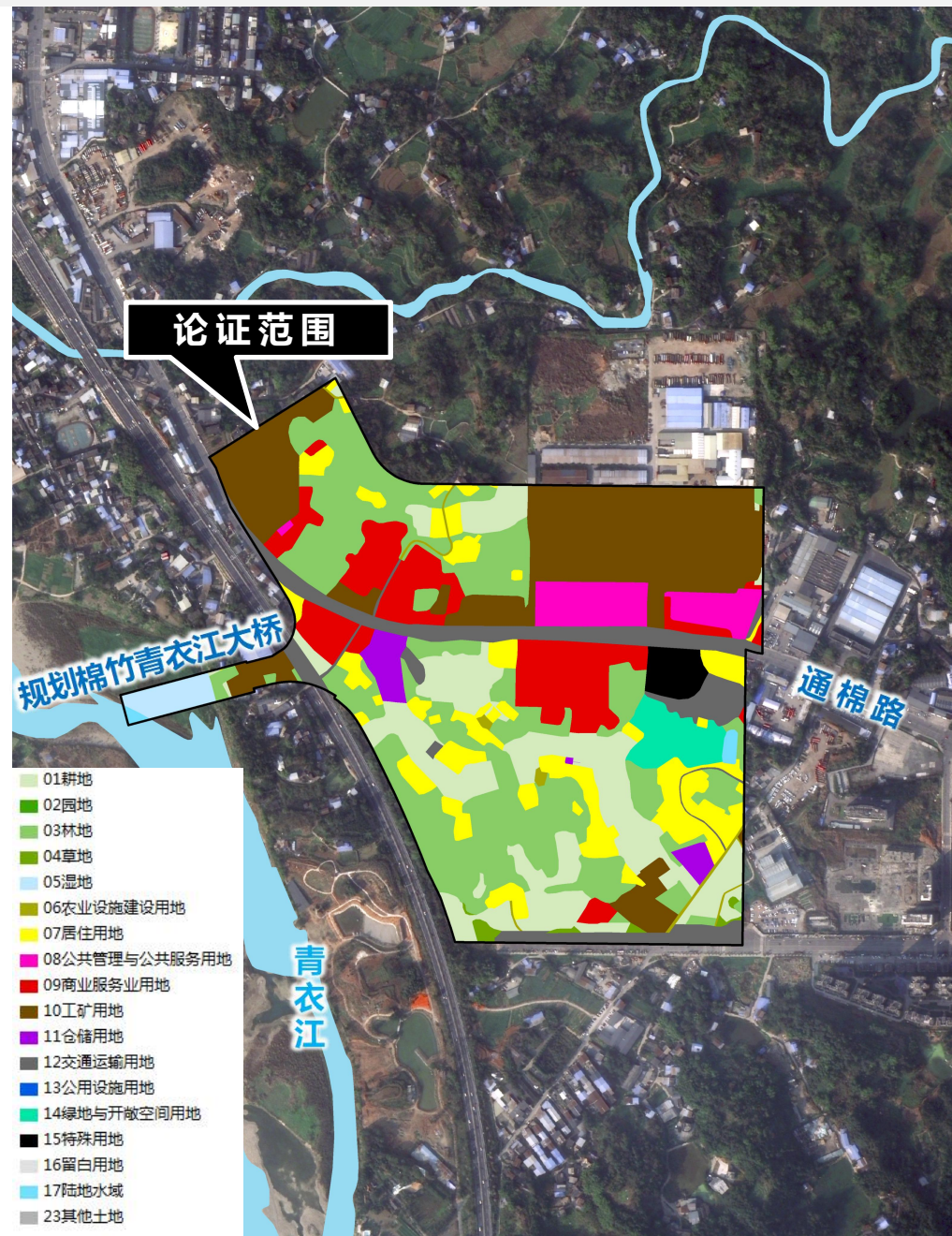
根据周边权属用地的可实施性，减少拆迁量，对原控规进行调整。

■ 现状土地利用情况

本次论证范围内土地利用类型以林地、耕地、工矿用地等为主。

土地利用一级分类统计表

用地用海一级分类	面积 (公顷)	比例 (%)
01耕地	9.24	14.70
03林地	15.81	25.16
04草地	0.28	0.45
05湿地	0.80	1.27
06农业设施建设用地	0.37	0.59
07居住用地	6.33	10.08
08公共管理与公共服务用地	2.53	4.03
09商业服务业用地	6.57	10.46
10工矿用地	12.39	19.72
11仓储用地	1.00	1.60
12交通运输用地	5.03	8.01
14绿地与开敞空间用地	1.42	2.25
15特殊用地	0.84	1.33
17陆地水域	0.22	0.35
合计	62.84	100.00



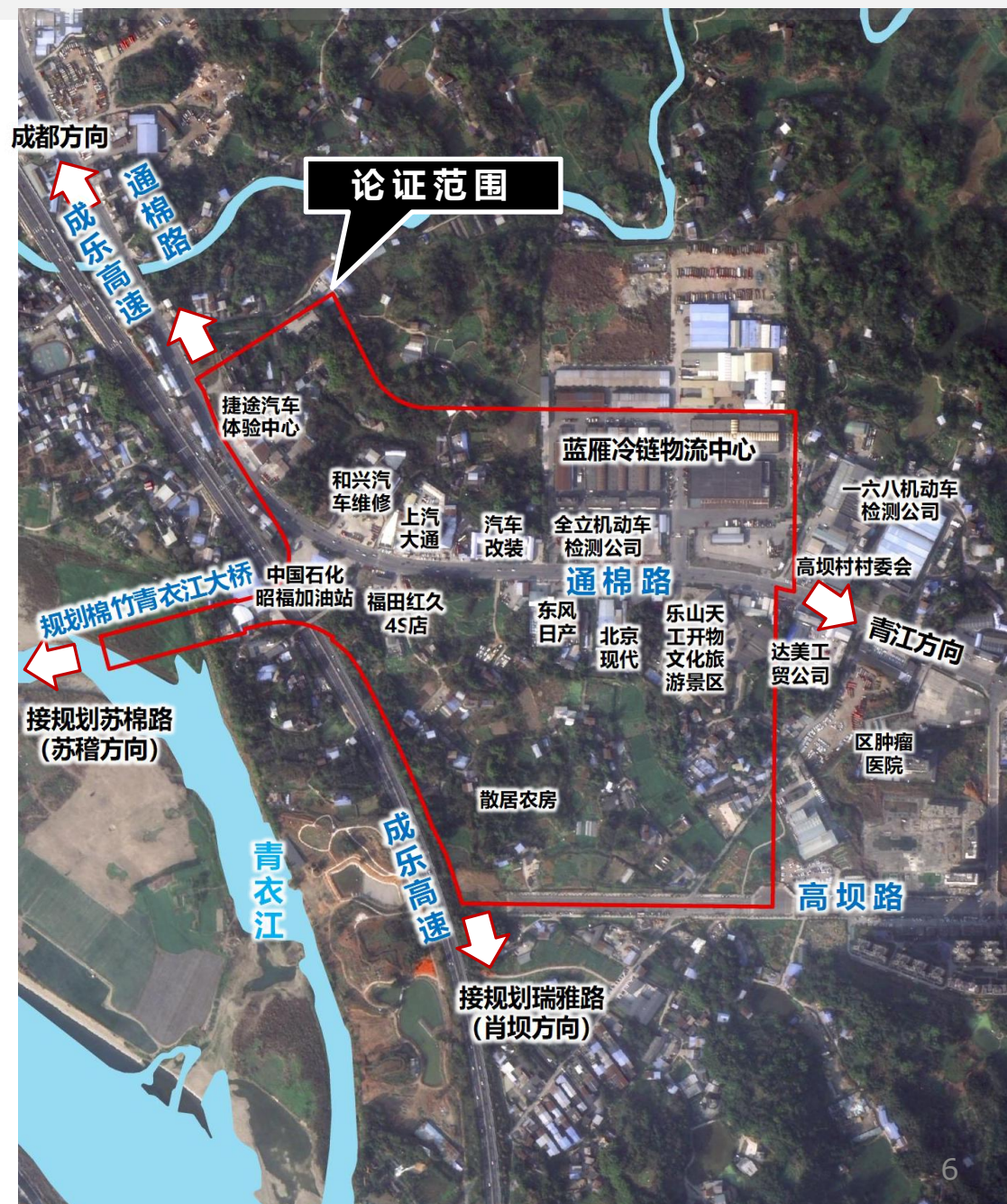
■ 现状建设情况

➤ 道路交通

本次论证范围西与**成乐高速**相邻，依托东西向**现状通棉路**通往棉竹、青江片区方向，西与**规划苏棉路**相接通向苏稽片区，南与高坝路相邻，未来南侧可与**规划瑞雅路**相接通向肖坝片区。

➤ 设施建设

本次论证范围内现状建设以**汽车贸易服务、冷链物流服务设施**为主，北侧区域主要包括中国石化昭福加油站、福田红久4S店、捷途汽车体验中心、乐山天工开物文化旅游景区、蓝雁冷链物流中心等，中部为现状通棉路道路用地，南部有散居农房分布。



■ 现状权属及存量土地分析

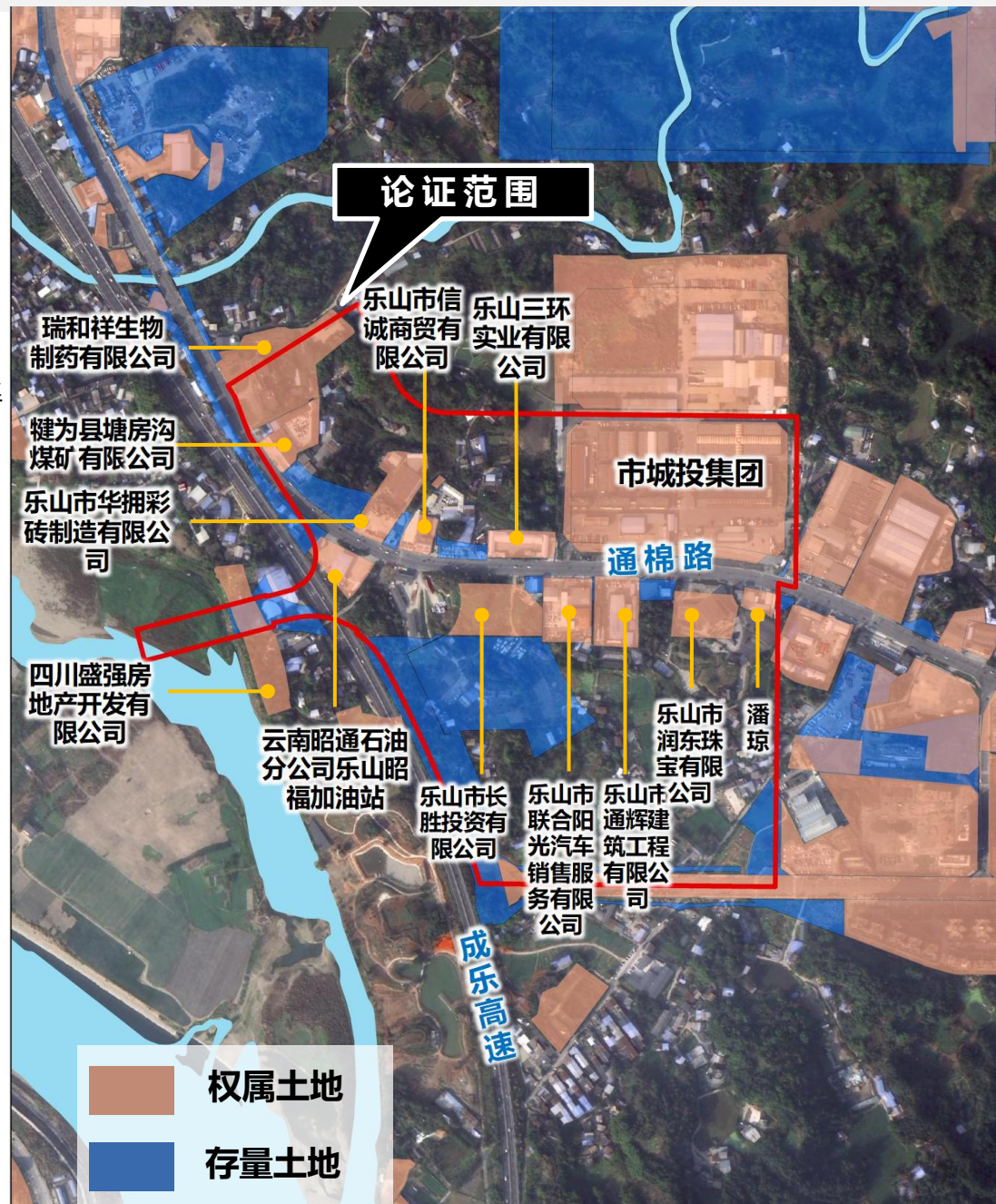
➤ 土地权属

本次论证范围内**已有权属土地面积26.17公顷**,

主要包括乐山市瑞和祥生物制药有限公司、犍为县塘房沟煤矿有限公司、乐山市华拥彩砖制造有限公司、四川盛强房地产开发有限公司、市城投集团、乐山市信诚商贸有限公司、乐山市联合阳光汽车销售服务有限公司、乐山三环实业有限公司、乐山市通辉建筑工程有限公司、云南昭通石油分公司乐山昭福加油站、乐山市长胜投资有限公司、乐山市润东珠宝有限公司及个人潘琼。

➤ 存量土地

本次论证范围内**存量土地总面积9.84公顷**，主要分布于通棉路沿线和成乐高速东侧区域。



调整地块现状概况

■ 现状周边建设情况

➤ 通棉路北侧区域



视点: 中国石化昭福加油站



调整地块现状概况

■ 现状周边建设情况

➤ 通棉路东南侧区域



视点：中国石化昭福加油站



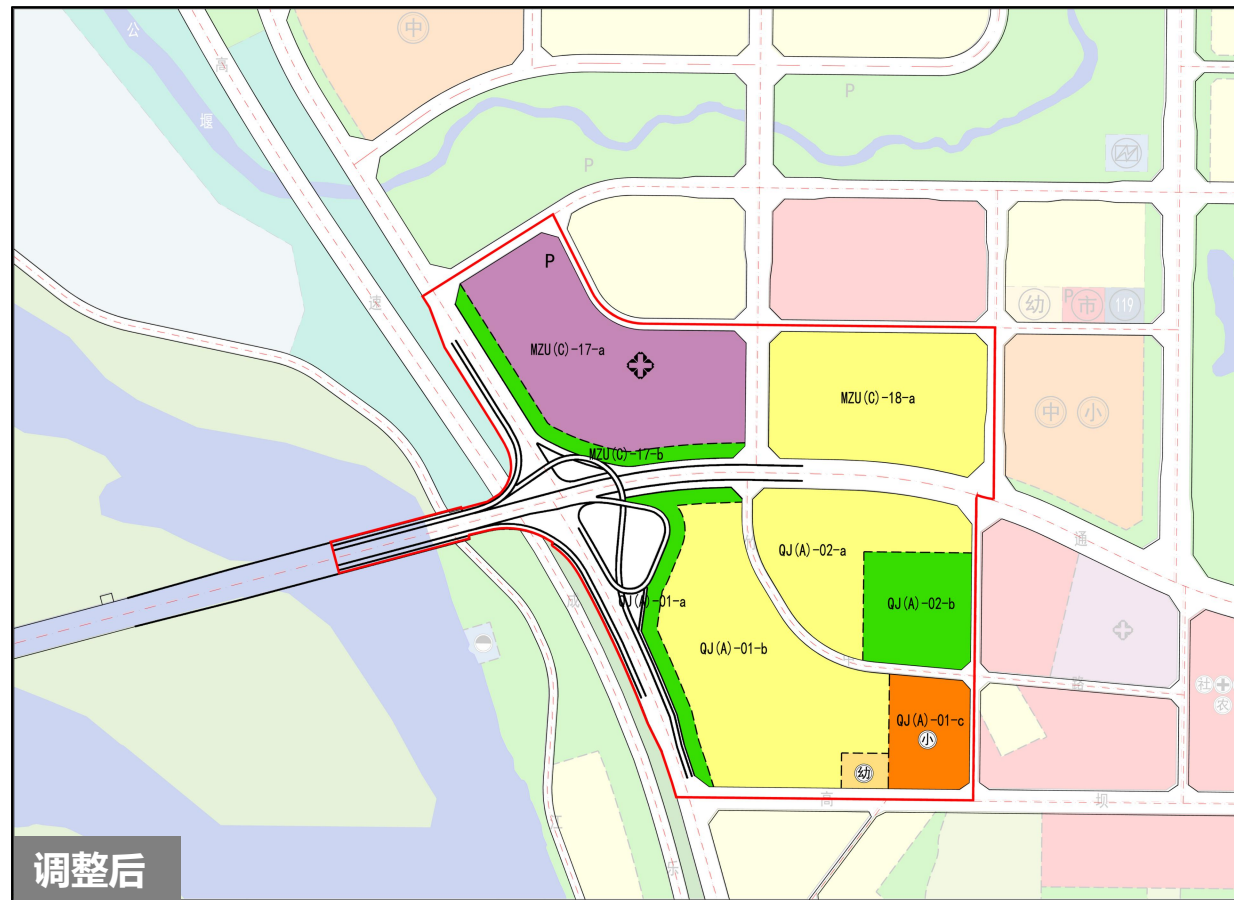
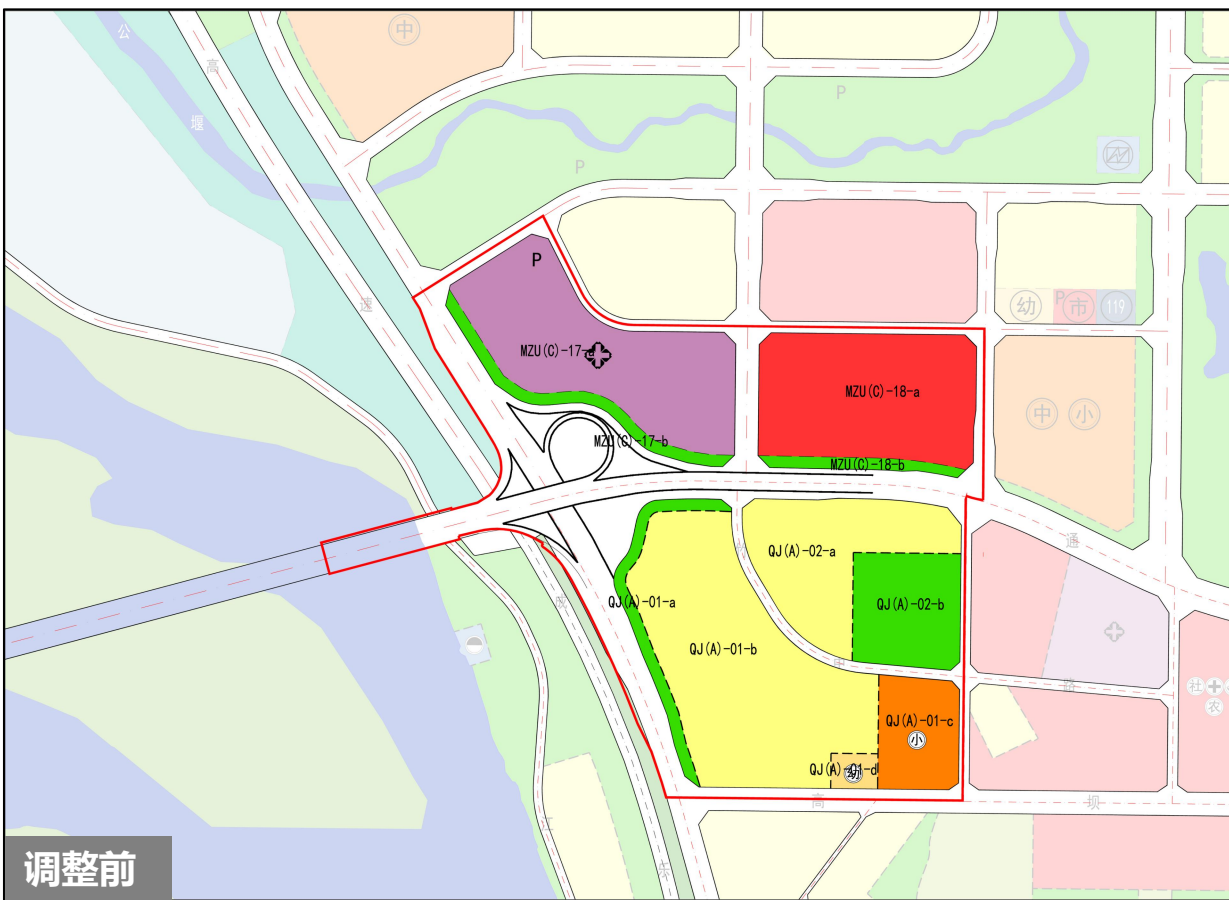
QJ(A)-01



QJ(A)-02

■ 用地布局对比

本次规划调整主要包含以下几方面：1、互通立交线型进行优化，调整为最新的设计方案；2、调整公园绿地及医疗卫生用地的布局形态；3、调整商业用地为城镇住宅用地，优化其他居住用地的布局形态。



调整方案对比

■ 拟调整方案指标对比

- 将原控规用地性质按照《国土空间规划用地用海分类指南》进行分类。
- 涉及原控规的强条（医疗卫生用地、公园绿地）面积未减少。
- 调整范围内所有地块控制指标保持不变。

地块编号	调整前									调整后							
	用地性质	面积 (m ²)	最大容积率	最大建筑密度 (%)	最小绿地率 (%)	建筑限高 (m)	地块兼容	配套设施及说明	备注	用地性质	面积 (m ²)	最大容积率	最大建筑密度 (%)	最小绿地率 (%)	建筑限高 (m)	地块兼容	备注
MZU(C)-17-a	A5	86301	2.5	25	35	80		医院, 配建停车场	对外开放公共停车位 ≥300个	0806	99235	与调整前保持一致					
MZU(C)-17-b	G1	11971	—	—	85	—		配建基站		1401	15391	与调整前保持一致					
MZU(C)-18-a	B1	78582	2.5	55	20	80	选择性兼容			0901	81870	2.5	55	20	80	选择性兼容, 选择0701时可兼容0901, 比例不超过地块规定总计容建筑面积的3%。	
	R2		2.5	22	35	54 (60)		0701	2.5	22		35	54 (60)				
MZU(C)-18-b	G1	6457	—	—	85	—		配建基站		—	—	—					
QJ(A)-01-a	G1	12717	—	—	—	—				1401	16758	与调整前保持一致					
QJ(A)-01-b	R2	117244	2.5	22	30	100		配电房、公厕		0701	109336	与调整前保持一致					
QJ(A)-01-c	A3	25928	1.2	30	35	24		小学		0804	25928	与调整前保持一致					
QJ(A)-01-d	R22	4801	1.0	30	35	24		幼儿园		080404	4801	与调整前保持一致					
QJ(A)-02-a	R2	54770	3.0	20	30	100				0701	58718	与调整前保持一致					
QJ(A)-02-b	G1	35245	—	—	85	—				1401	35245	与调整前保持一致					

■ 《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》

➤ 中心城区用地布局规划

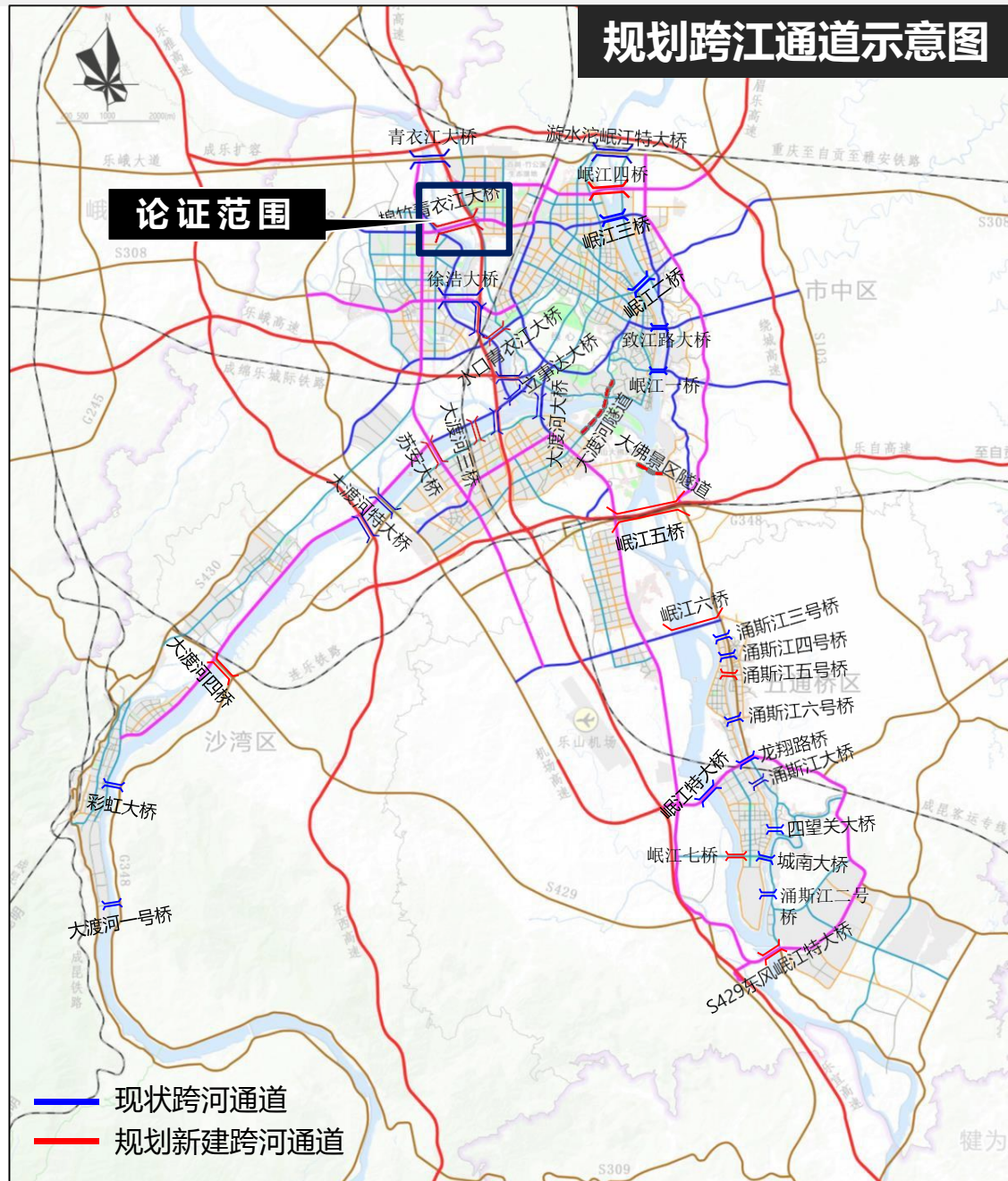
本次调整**未突破**国土空间总体规划确定的城镇开发边界，方案落实且优化了国土空间总体规划确定的**重大基础设施项目**（棉竹青衣江大桥）的线型走向，**不涉及强制性内容调整**（未改变城市主干道走向，增加了公园绿地、医疗卫生、教育用地规模），属于**正向**调整，符合**市级国土空间总规的要求**。



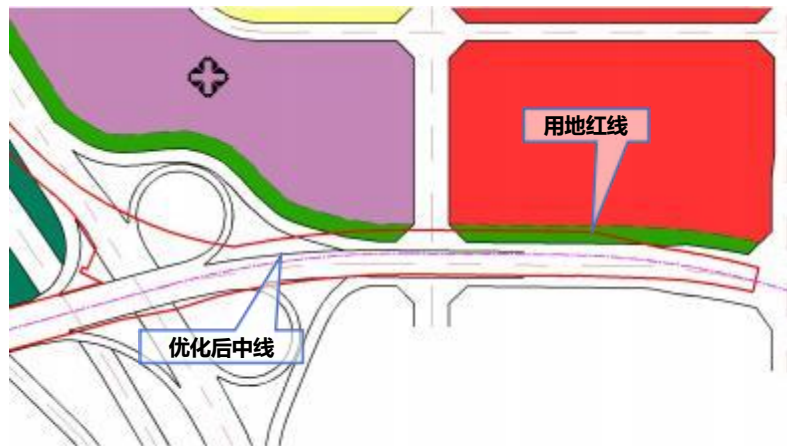
■ 《乐山市城市综合交通体系规划（2024—2035年）》

本次论证方案落实且优化了《乐山市城市综合交通体系规划（2024—2035年）》中的**重大基础设施（棉竹青衣江大桥）**的线型走向，该桥梁作为构建主城区快速路网体系的重要通道，将**快速串联主城组团和苏稽片区**，提供快速的跨区域交通联系作用。

本次论证方案与《乐山市城市综合交通体系规划（2024—2035年）》**骨干路网格局相协调，符合该规划的相关要求。**



一、项目实施征地拆迁分析



本次线型调整在满足交通需求的前提下，通过精准选址、优化布局，最大限度降低了征地拆迁的难度与成本，拆迁费用预计**减少1.42亿元**。

调整后征地范围收缩、拆迁规模缩减，**不仅降低了项目投资成本与审批难度，还有效保护了生态与人文资源，提升了社会实施可行性。因此，调整具有可行性。**



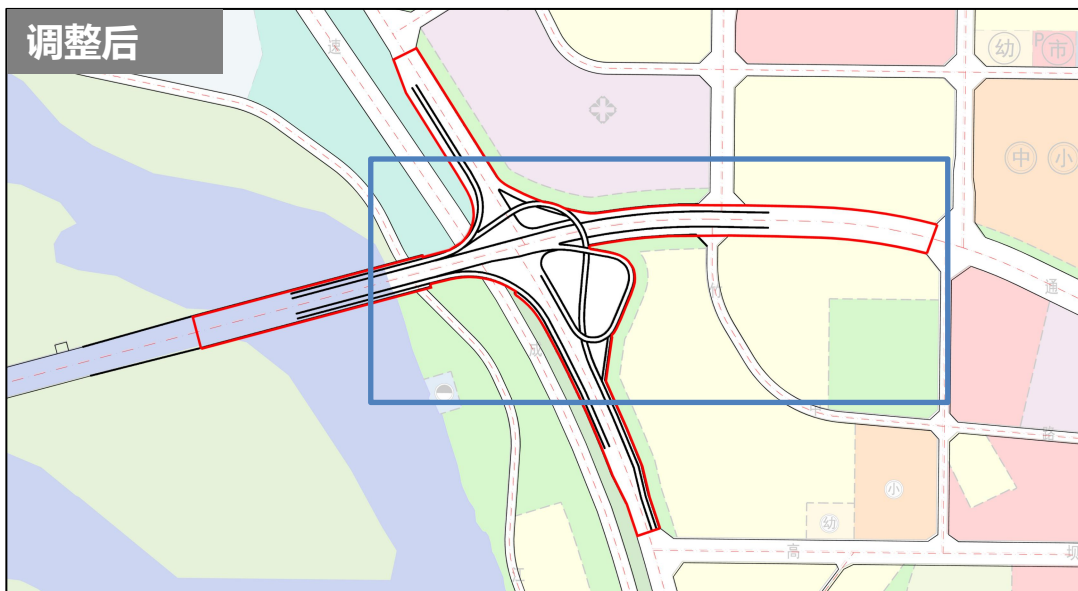
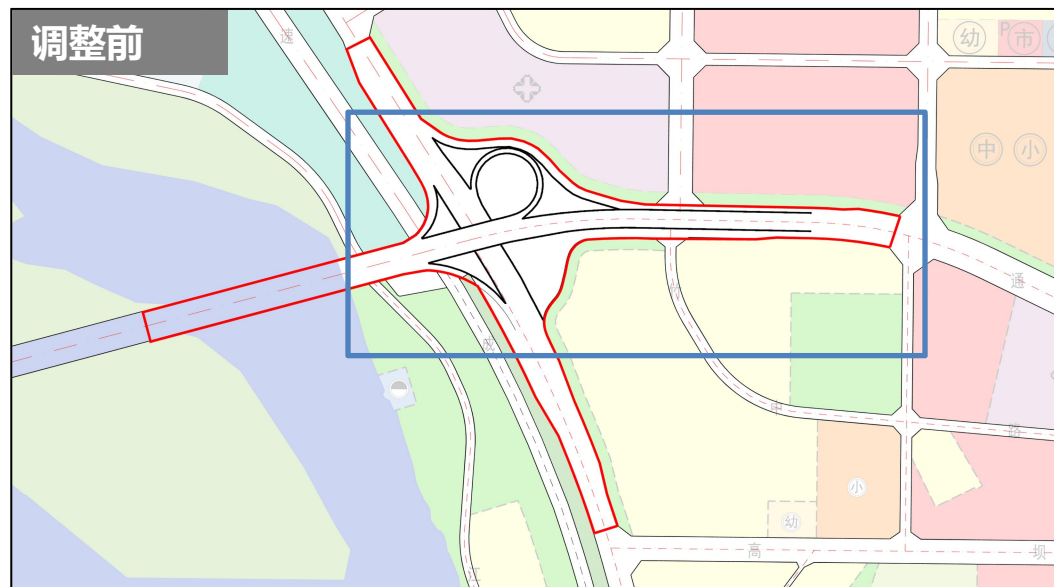
方案	调整前方案（规划中线）	调整后方案（中线北移优化）
优点与不足	优点：按照规划中线形成，不会突破规划红线 不足：拆迁量大	优点：结合现场实际优化后拆拆迁量小 不足：优化后北侧红线进入规划绿带，需要同步调整控规
征拆费用（亿元）	4.68	3.26

三、跨江流量及影响分析

本次调整通过“拓宽交汇段车道+优化曲线半径”的组合方案，有效提升了车道通行能力与大型车辆的通行适应性。经模拟测算，调整后交汇点通行能力可提升40%。

在未改变主干路的走向和宽度的情况下，交通流量疏散能力增强；调整后立交占地面积小，且交通组织更顺畅，因此，调整具有可行性。

调整将立交东侧绿化带加宽，既降低了对周边用地的噪音影响又增加了安全防护距离。**调整具有可行性。**



四、市政设施承载力匹配

由于本次调整只是针对立交线型的优化，对原控规基础设施规划的管网和市政承载力都不会造成影响。**调整具有可行性。**

■ 结论

(1) 项目与相关规划、行业标准符合性一览表

序号	涉及法律法规及相关规划	结论	备注
1	《中华人民共和国城乡规划法》	符合	符合《中华人民共和国城乡规划法》规定的 修改控规的情况
2	《四川省城乡规划条例》	符合	本次调整符合《四川省城乡规划条例》规定的 修改控规的情况
3	《乐山市国土空间总体规划（2021~2035年）》	符合	未突破国土空间总体规划确定的城市开发边界线， 符合国土空间总规的道路交通要求 ，调整完全符合国土空间规划
4	《乐山市城市综合交通体系规划（2024—2035年）》	符合	与规划跨江通道点位分布图相协调 ，符合该规划的相关要求。

(2) 现状条件评估一览表

序号	建设条件	结论	备注
1	征地拆迁条件	合理	降低了 征地拆迁的难度与成本
2	交通影响	合理	流量疏解能力增强 ，交通组织更顺畅

综上所述，本次规划调整符合相关法律法规和规划要求，调整方案可行。

■ 建议

立交形式的细化及周边用地的布局将纳入后续即将启动的棉竹控规详细规划。