

乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划

SJ(B)-25号地块规划调整论证

四川创想博世建筑设计有限公司（原乐山市规划建筑设计院）

2025.12

第一章 地块概况

1.1 地块区位

本次调整范围处于乐山市中心城区西部的苏稽片区，在现行控规中为SJ(B)-25号地块。

为将苏稽片区北部建设为乐山市教育园区，《原17版总规》把特殊学校进行搬离，现行控规按照《原17版总规》空间布局，将特殊学校用地规划为二类居住用地和公园绿地。



论证范围在现行控规中的规划布局情况



论证范围在《原17版总规》中的规划布局情况

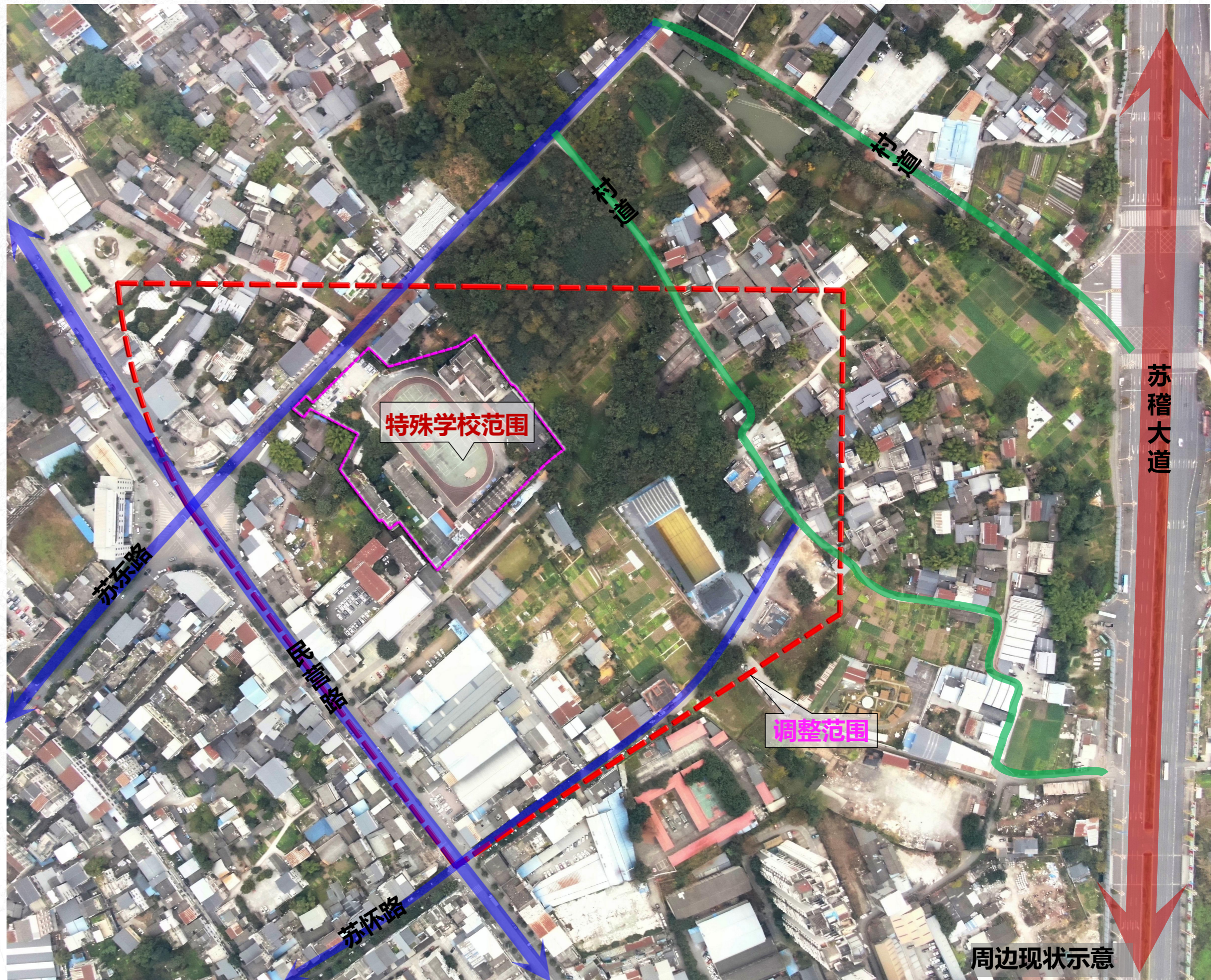
第一章 地块概况

1.2 周边现状

本次调整范围涉及用地面积10.89公顷。

现状地形平坦，围绕特殊学校的周边以居住为主，包括部分沿街商业，以及农林空间。

周边现已建成民营路、苏东路、苏怀路，距离苏稽大道较近，交通较为便捷。

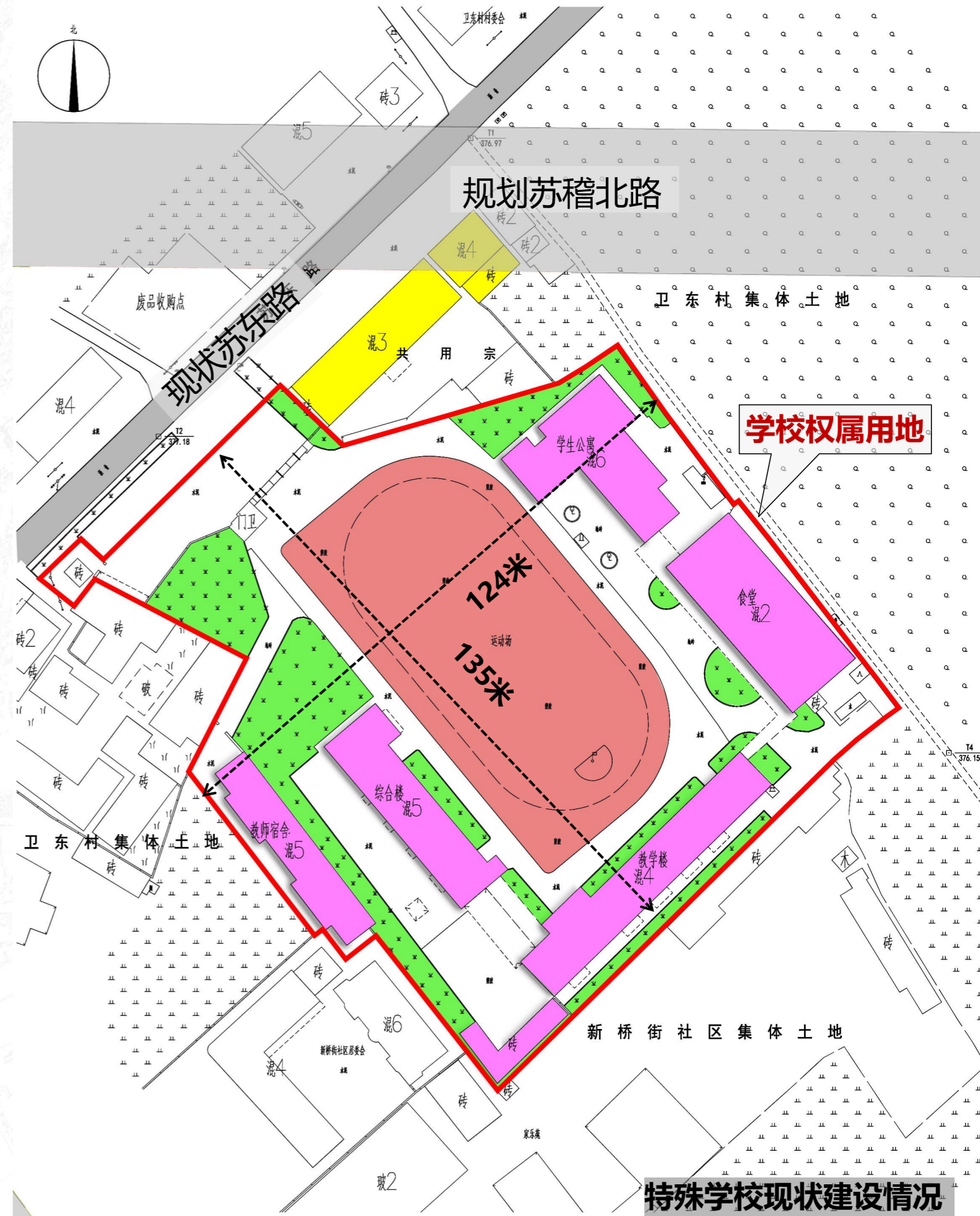


第一章 地块概况

1.3 特殊学校现状

特殊学校总用地面积14066.67m²（约21.10亩）。

学校现状出入口位于苏东路，现状用地范围内中部为运动场，主要建筑围合在三面，主要有6栋建筑物及部分小型构筑物，包括教学楼、综合楼、教师宿舍、学生公寓、食堂等。内部现状建筑主要为多层，少量低层。



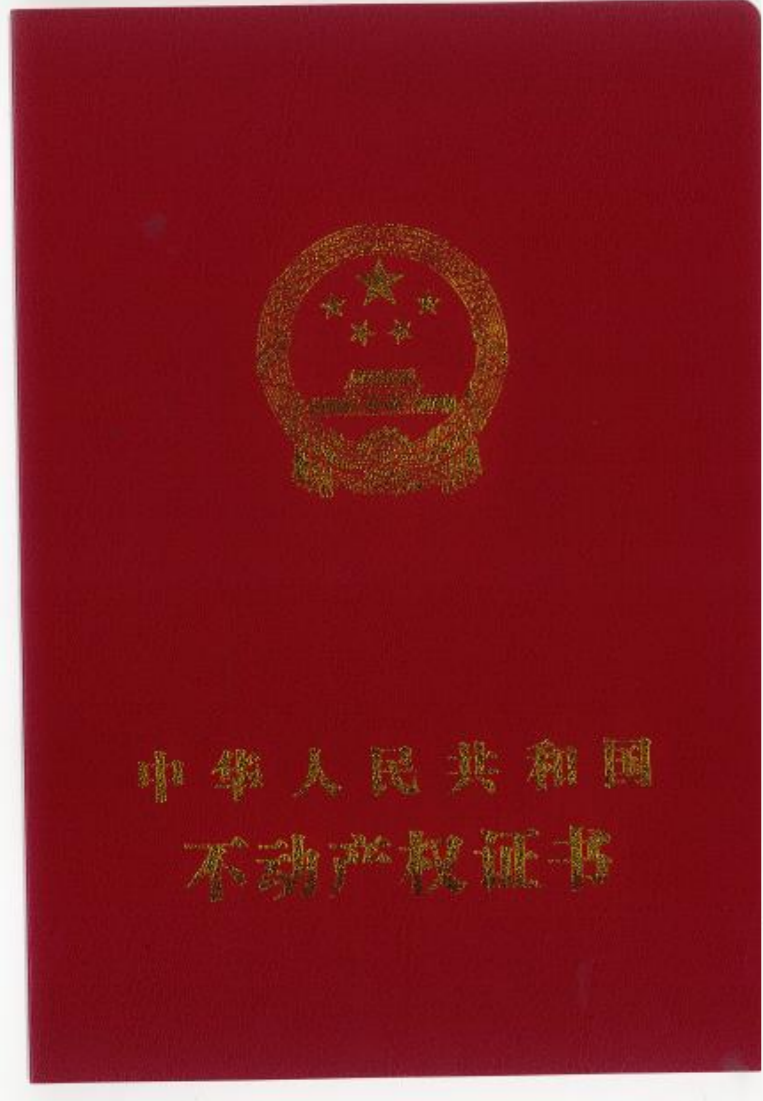
特殊学校现状建设情况

第一章 地块概况

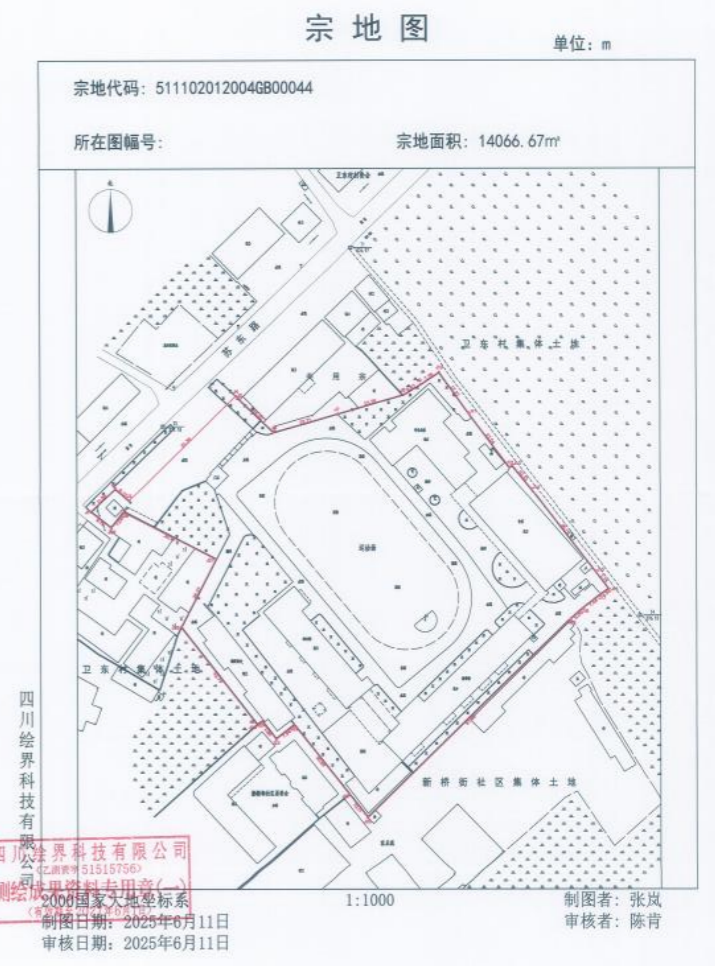
1.4 特殊学校土地权属情况

特殊教育学校不动产权证号为川（2025）乐山市不动产权第0048740号，用途为教育用地，面积为14066.67m²。

用途：教育用地



川（2025）乐山市不动产权第0048740号	
权利人	乐山市特殊教育学校
共有情况	单独所有
坐落	市中区苏稽镇苏东路155号
不动产单元号	511102012004GB00044W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用途	教育用地
面积	14066.67m ²
使用期限	---起---止
权利人其他状况	持证人：乐山市特殊教育学校



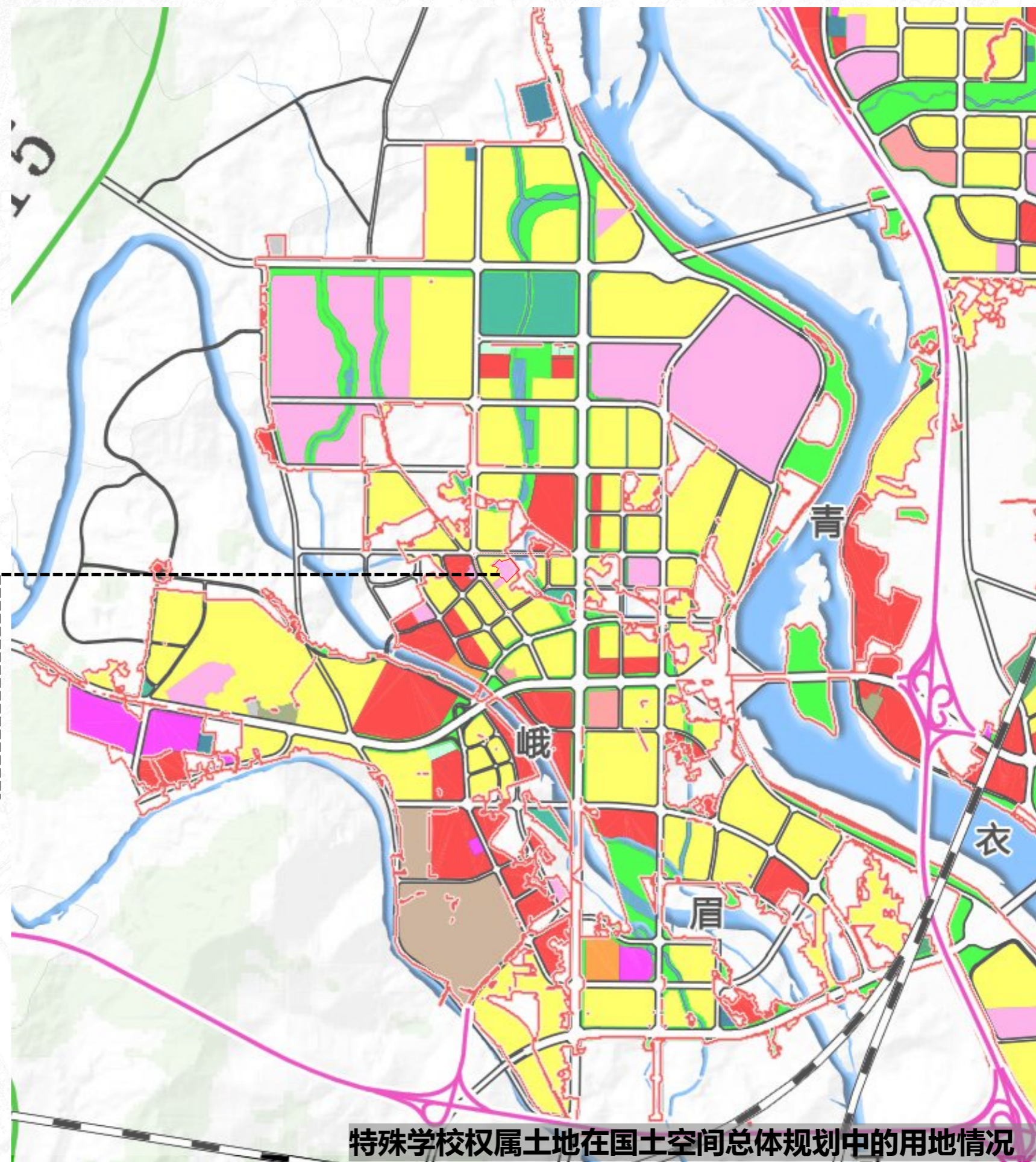
不动产权证书

第二章 调整背景及必要性

2.1 国土空间规划情况

《乐山市“十四五”教育发展规划》提出实施第三期特殊教育提升计划，坚持全纳教育，**推进残疾儿童少年十五年免费教育全覆盖**，确保义务教育阶段残疾儿童入学率达97%以上。

因此，《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》将特殊学校用地进行原址保留，继续作为教育用地使用。同时将周边部分用地规划为教育用地，该处规划教育用地总面积为17276m²。



特殊学校权属土地在国土空间总体规划中的用地情况

第二章 调整背景及必要性

2.2 调整诉求

为落实国土空间总体规划对特殊教育学校的布局，特殊学校**申请将权属用地恢复为教育用地**。

考虑未来国土空间总体规划实施后，学校需衔接规划道路，拟将教育用地范围扩大，教育用地向北侧衔接规划苏稽北路，向西南侧衔接民营路，拟定调整范围面积为22812 m²。



第二章 调整背景及必要性

2.3 调整必要性

◆ 落实国家特殊教育发展政策，保障残疾儿童权益的必然要求

《残疾人教育条例》提出残疾人职业教育应当大力发展中等职业教育。《“十四五”特殊教育发展提升行动计划》也明确要求着力发展以职业教育为主的高中阶段特殊教育，推动特殊教育学校增设职教部（班）。恢复特殊学校权属地块为教育用地，是保障这一国家战略在乐山市落地的先决性条件，也是保障残疾学生将来具备就业创业能力的基础条件。

中华人民共和国国务院令

第 674 号

《残疾人教育条例》已经2017年1月11日国务院第161次常务会议修订通过，现将修订后的《残疾人教育条例》公布，自2017年5月1日起施行。

总 理 李克强

2017年2月1日

残 疾 人 教 育 条 例

(1994年8月23日中华人民共和国国务院令161号发布

根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订

2017年1月11日国务院第161次常务会议修订通过)

第一章 总 则

国务院办公厅关于转发教育部等部门 “十四五”特殊教育发展提升行动计划的通知

国办发〔2021〕60号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

教育部、国家发展改革委、民政部、财政部、人力资源社会保障部、国家卫生健康委、中国残联《“十四五”特殊教育发展提升行动计划》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻落实。

国务院办公厅

2021年12月31日

“十四五”特殊教育发展提升行动计划

教育部 国家发展改革委 民政部 财政部

人力资源社会保障部 国家卫生健康委 中国残联

特殊教育主要是面向视力、听力、言语、肢体、智力、精神、多重残疾以及其他有特殊需要的儿童青少年提供的教育，是教育事业的重要组成部分，是建设高质量教育体系的重要内容，是衡量社会文明进步的重要标志。党中央、国务院高度重视特殊教育，党的十八大以来，国家组织实施了两期特殊教育提升计划，特殊教育普及水平、保障条件和教育质量得到显著提升，但还存在发展不平衡不充分等问题，仍是教育领域的薄弱环节。为认真贯彻党中央、国务院决策部署，推动特殊教育高质量发展，特制定本计划。

第二章 调整背景及必要性

2.3 调整必要性

◆ 落实国土空间总体规划，维护规划体系严肃性与统一性

《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》已将乐山市特殊教育学校权属用地明确为教育用地。本次调整是使下位详细规划符合上位法定规划的必要技术操作，是维护规划体系权威性和实施性的关键步骤，避免出现规划管理上的矛盾与混乱。

◆ 尊重现状与历史，实现土地资源集约节约利用的合理选择

乐山市特殊教育学校成立至今已形成稳定且不可替代的社会服务功能，恢复特殊学校权属地块为教育用地，原址保留特殊学校以继续开展特殊教育服务。调整是对既有土地资源的高度集约和效能提升，符合“节约集约用地”原则，能够避免因改变土地用途而造成的巨大社会资源浪费和拆迁重建成本。



第二章 调整背景及必要性

2.3 调整必要性

◆ 提供特殊教育用地保障，补齐特殊群体职业教育资源短板的需要

乐山市特殊教育学校创办于1985年，长期致力于为盲、聋、智障学生提供基础教育、职业教育与康复教育。为积极发展残疾人职业教育，学校已正式获批设立中职部，并计划利用现有土地新建一栋职业教育综合楼，该项目已被纳入乐山市“十五五”教育发展规划重点项目及2025年度市本级政府投资计划。**恢复教育用地是推进该项目建设的基础性保障，不仅为学校职业教育发展提供了必要的土地支撑，更是弥补区域特殊群体职业教育资源短缺的关键举措。**此举将直接改善特殊学生的职业技能培养条件，为其接受更专业、更精准的教育创造可能。

乐山市人民政府办公室文件

乐府办发〔2025〕3号

乐山市人民政府办公室 关于印发《乐山市2025年度市本级 政府投资计划》的通知

各县（市、区）人民政府，乐山高新区管委会，市级各部门：
经市委、市政府同意，现将《乐山市2025年度市本级政府投资计划》印发给你们，请认真贯彻执行。



23	乐山市实验中学新建教学综合楼工程	市教育局	市实验中学	市中区	拆除校内行知楼，原址重建六层的多功能教学及辅助用房，建筑面积约7400平方米。	3800	100	
24	草堂高中新建教学生活用房及运动场项目	市教育局	草堂高中	市中区	新建一栋七层学生宿舍楼和一层三层教学生活多功能用房，其中：教学生活多功能用房底层为停车用架空层、二层为学生食堂和阶梯教室、三层为室内风雨操场、屋面为室外田径运动场。总建筑面积约16860平方米，总用地面积（含屋顶田径运动场）约18000平方米。	6870	50	
25	乐山市特殊学校职业教育综合楼建设项目	市教育局	市特殊学校	市中区	拆除校内学生食堂，原址重建六层的残疾人职业教育用房、学生食堂、多功能舞蹈训练厅及其教学辅助用房，地上建筑面积5520平方米。	2200	100	
26	乐山市中学实验仪器设备改造提升项目	市教育局	市教育局	乐山市	乐山市市本级、11个县（市、区）和乐山高新区共23所中学购置物理、化学、生物、地理等实验仪器设备共107套。	10680		
27	乐山市公安局机关业务技术用房信息化项目	市公安局	市公安局	市中区苏稽镇	信息化建设主要包含楼宇综合管理平台、安全防护与消防管理、情报指挥、智能化会议系统、大数据中心等5个板块；1—4楼装饰装修工程包含门厅、技术研讨大厅、情指中心、电视电话会议室及公共空间等5个部分。	38100		

第三章 调整情况

3.1 调整内容

用地布局总体遵循国土空间总体规划，并结合特殊学校权属范围以及未来交通联系，对其教育用地布局予以优化。

国土空间总体规划实施前，特殊学校利用现状苏东路实现对外联系；国土空间总体规划实施后，利用新增的教育用地实现与规划道路连接。

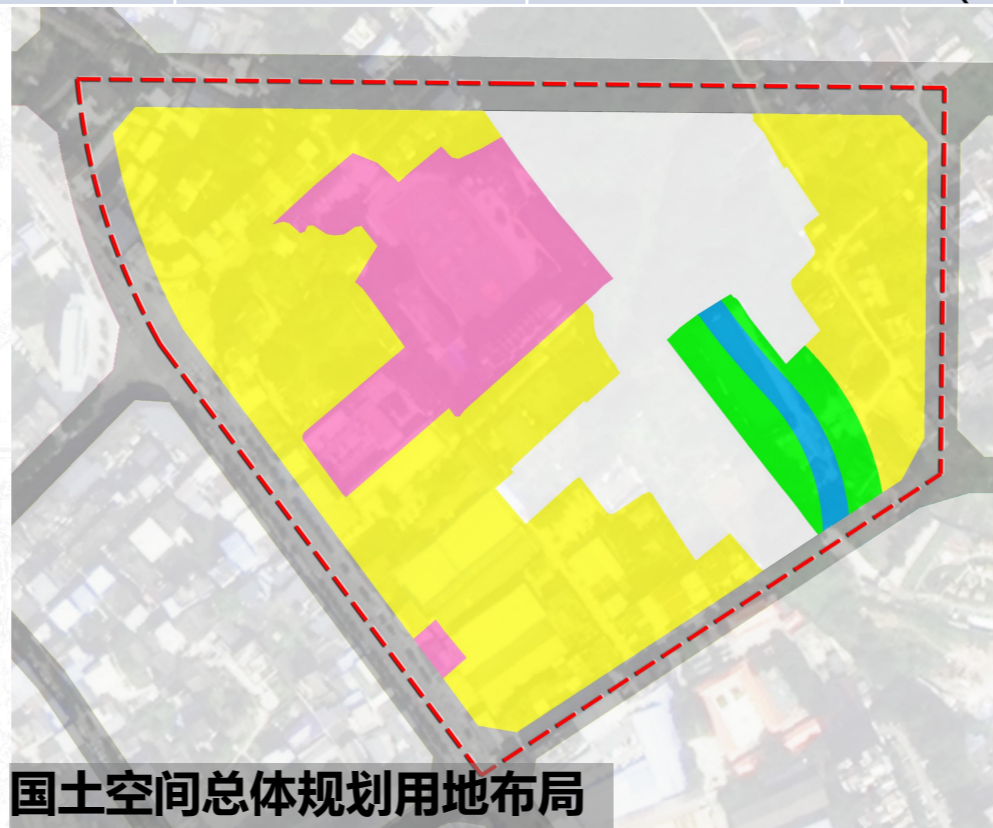


第三章 调整情况

3.2 主要调整规划指标对比

根据《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》和《特殊教育学校建筑设计标准》（JGJ 76-2019）要求，完善教育用地（0804）控制指标，公园绿地（1401）按照乐山市人民办公室《关于调整〈乐山市城市规划管理技术规定（2022）〉部分内容的通知（乐府办发〔2023〕25）》进行调整，二类城镇住宅用地（070102）指标维持不变。

调整前	地块编码	用地代码	用地面积(m ²)	最大容积率	最大建筑密度(%)	最小绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施及说明
	SJ(B)-25-a	R2	19316	2.2	22	35	54(60)	配建基站
	SJ(B)-25-b	S4	8104	0.3	15	10	10	社会停车场，配建公厕
	SJ(B)-25-c	R2	32978	2.2	22	35	54(60)	
	SJ(B)-25-d	G1	48476	——	——	85	——	含水域10383m ² ，配建停车场、基站、公厕
调整后	地块名称	用地代码	用地面积(m ²)	最大容积率	最大建筑密度(%)	最小绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施及说明
	SJ(B)-25-a	070102	15939	2.2	22	35	54(60)	
	SJ(B)-25-b	0804	22812	2.0	30	30	24	
	SJ(B)-25-c	070102	24185	2.2	22	35	54(60)	
	SJ(B)-25-d	0804	458	2.0	30	30	24	
	SJ(B)-25-e	1401	7122	——	——	65	——	含水域2127m ² ，配建基站、公厕
	SJ(B)-25-f	070102	12014	2.2	22	35	54(60)	



第四章 调整合法性分析

◆ 符合《中华人民共和国土地管理法》建设单位使用国有土地的要求

第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

◆ 符合《中华人民共和国民法典》建设用地的使用权人合理利用土地的要求

第三百四十四条 建设用地的使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三百五十条 建设用地的使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

◆ 符合《四川省城乡规划条例》规定的修改控规的情形

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，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。

第五章 调整符合性分析

5.1 符合《乐山市国土空间总体规划(2021-2035年)》

本次调整未突破国土空间总体规划确定的城镇开发边界线，优化教育用地（0804）布局且保证用地面积未减少，同时严格落实公园绿地布局，调整符合《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》。



第七章 结论与建议

◆ 结论

调整后符合性对照表

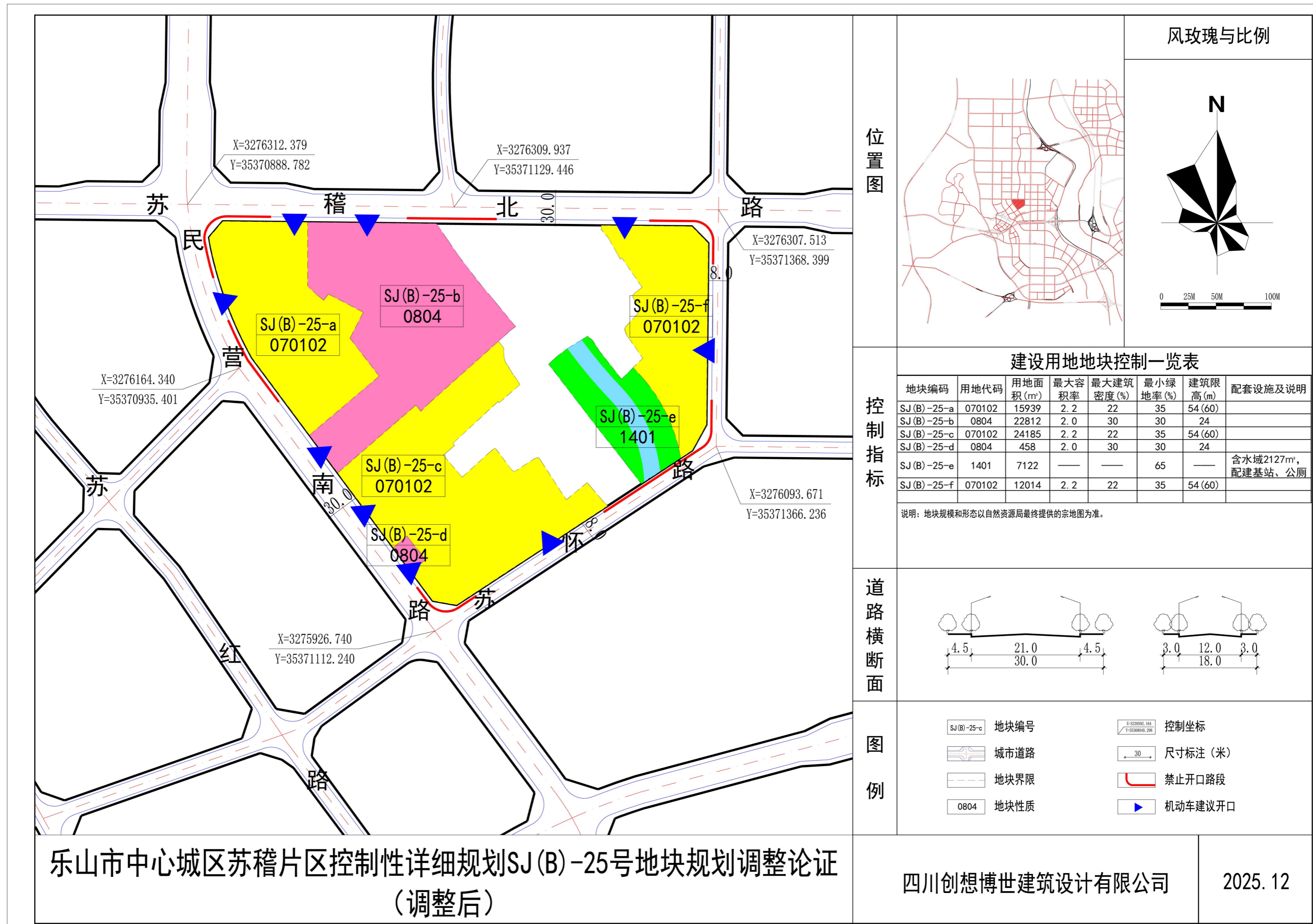
序号	论证项目	研究方向	论证结论
1	调整合法性分析	《中华人民共和国土地管理法》	符合建设单位按照约定使用国有土地的要求
		《中华人民共和国民法典》	符合建设用地使用权人合理利用土地的要求
		《四川省城乡规划条例》	符合总体规划发生变更后修改控规的情形
2	调整符合性分析	《乐山市国土空间总体规划(2021-2035年)》	未突破城镇开发边界线，符合国土空间总体规划要求
		《乐山市城市规划管理技术规定(2022)》和《特殊教育学校建筑设计标准》(JGJ 76-2019)	符合建设用地指标要求
3	调整可行性分析	对道路交通影响	对道路交通基本无影响
		对公共服务设施影响	落实教育用地，对周边其他公共服务设施需求基本无影响。
		对基础设施影响	对市政服务设施影响可控，方案设计中做好与市政管网的衔接

综上所述，本次规划调整可行。

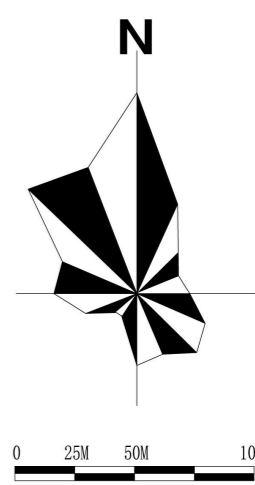
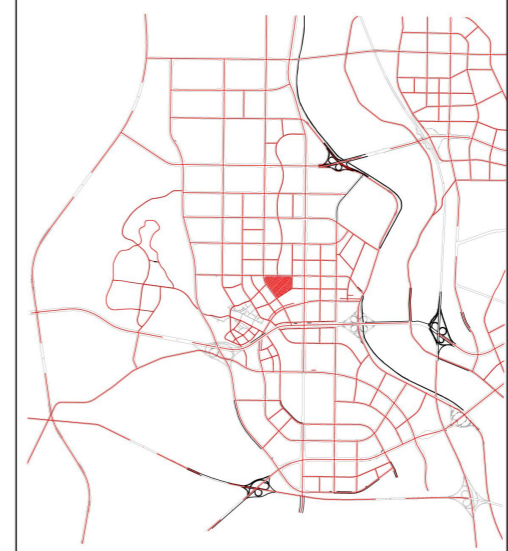
◆ 建议

- 1、在国土空间总体规划和片区详细规划修编时，落实教育用地范围，为特殊学校未来预留出入口。**
- 2、根据国土空间总体规划对片区空间布局要求在片区详细规划修编中统筹片区公园绿地。
- 3、项目实施应按规划条件做好建筑设计，按《特殊教育学校建筑设计标准》(JGJ76 - 2019)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014-2018年版)、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)的要求进行设计，协调好现状校园的建筑功能和风貌。

第八章 地块图则



风玫瑰与比例



位置图

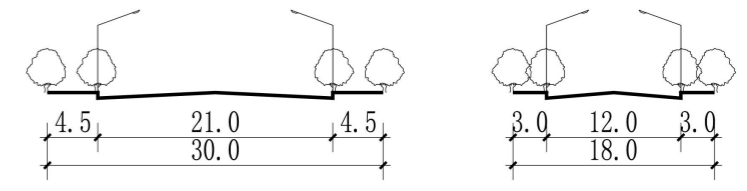
建设用地地块控制一览表

地块编码	用地代码	用地面积(m ²)	最大容积率	最大建筑密度(%)	最小绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施及说明
SJ(B)-25-a	070102	15939	2.2	22	35	54(60)	
SJ(B)-25-b	0804	22812	2.0	30	30	24	
SJ(B)-25-c	070102	24185	2.2	22	35	54(60)	
SJ(B)-25-d	0804	458	2.0	30	30	24	
SJ(B)-25-e	1401	7122	—	—	65	—	含水域2127m ² , 配建基站、公厕
SJ(B)-25-f	070102	12014	2.2	22	35	54(60)	

说明：地块规模和形态以自然资源局最终提供的宗地图为准。

控制指标

道路横断面



图例

- SJ(B)-25-c 地块编号
- 0804 地块性质
- 城市道路
- 地块界限
- 控制坐标
- 尺寸标注(米)
- 禁止开口路段
- 机动车建议开口

乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划SJ(B)-25号地块规划调整论证
(调整后)

四川创想博世建筑设计有限公司

2025.12