

乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划

SJ(C)-09-a地块规划调整论证

乐山市城乡规划设计院有限公司

2024.5

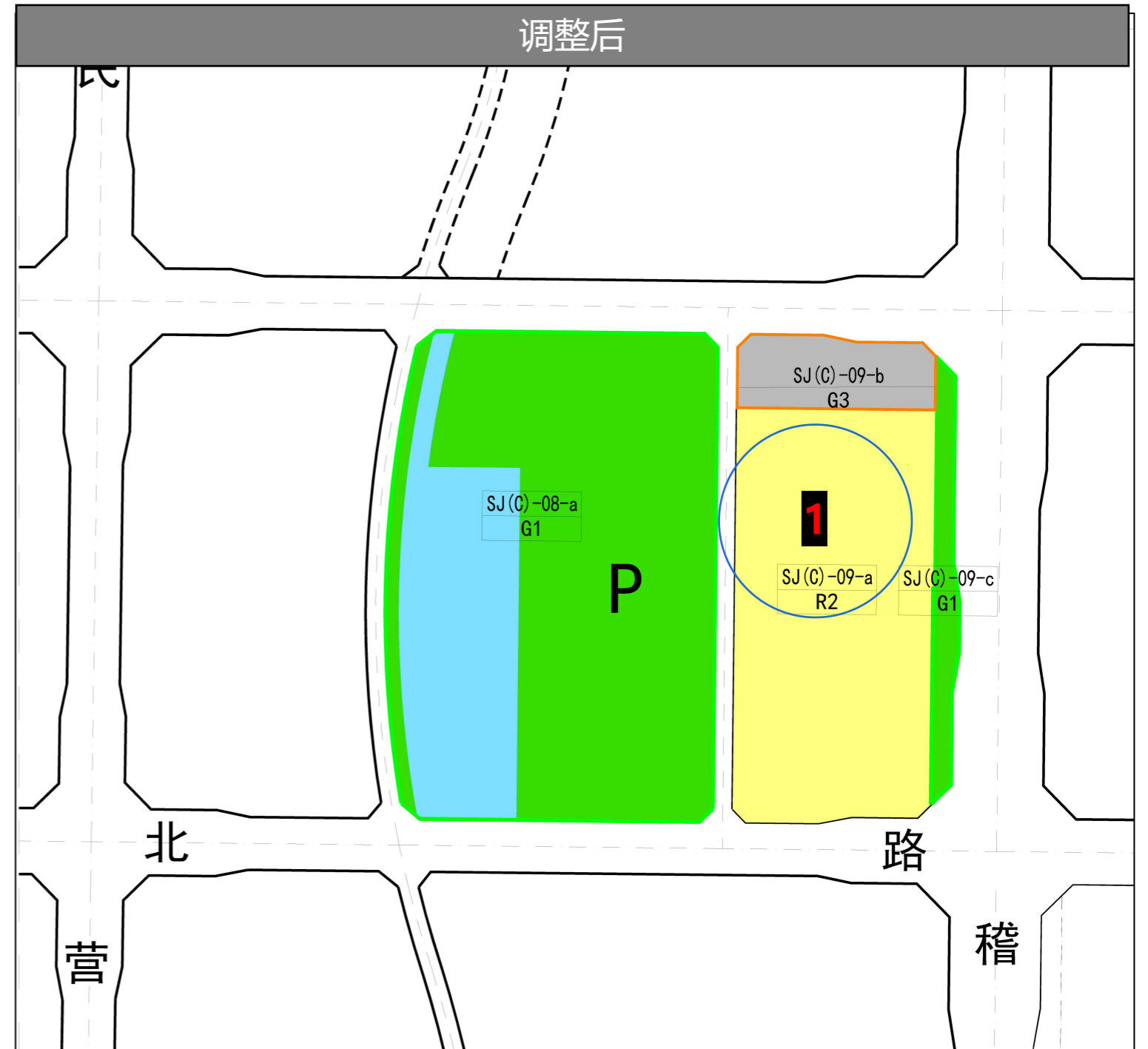
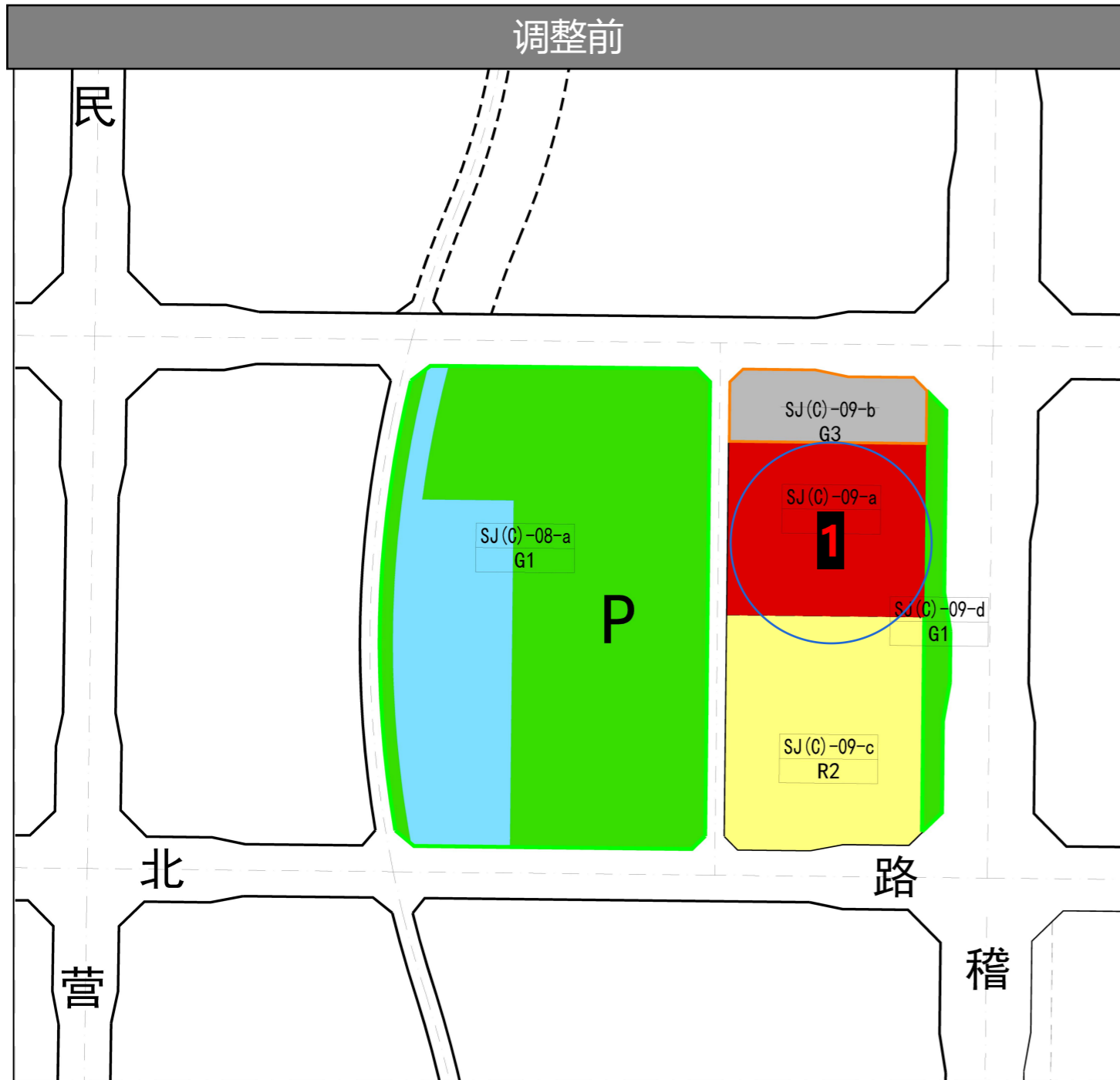
区位概况

- 本次拟调整地块位于苏稽片区中部SJ(C)管理单元，北至工农路，东至苏稽大道，紧邻奥体中心。
- 涉及地块SJ(C)-09-a，面积约1.99公顷，该地块已经完成报征工作。



调整诉求

- 将SJ(C)-09-a地块的用地性质由商务用地调整为二类居住用地，与SJ(C)-09-c合并改编号为SJ(C)-09-a。



1

必要性论证

必要性论证

贯彻落实市委市政府关于重点项目推进相关要求 加快完善师院新校区相关配套建设,积极推动“一校两区”高质量发展建设

- 贯彻落实《关于支持乐山师范学院“一校两区”模式办学实现高质量发展的合作协议》等相关文件要求,加快全市重点建设项目实施。
- 配套工程建设是保障“一校两区”项目实施的重要组成部分,是推动项目建设的重要抓手。
- 疏解和分担老校区对老城区交通、基础设施等方面的影响。
- 进一步提升区域中心城市发展能级,促进区域协调高质量发展。

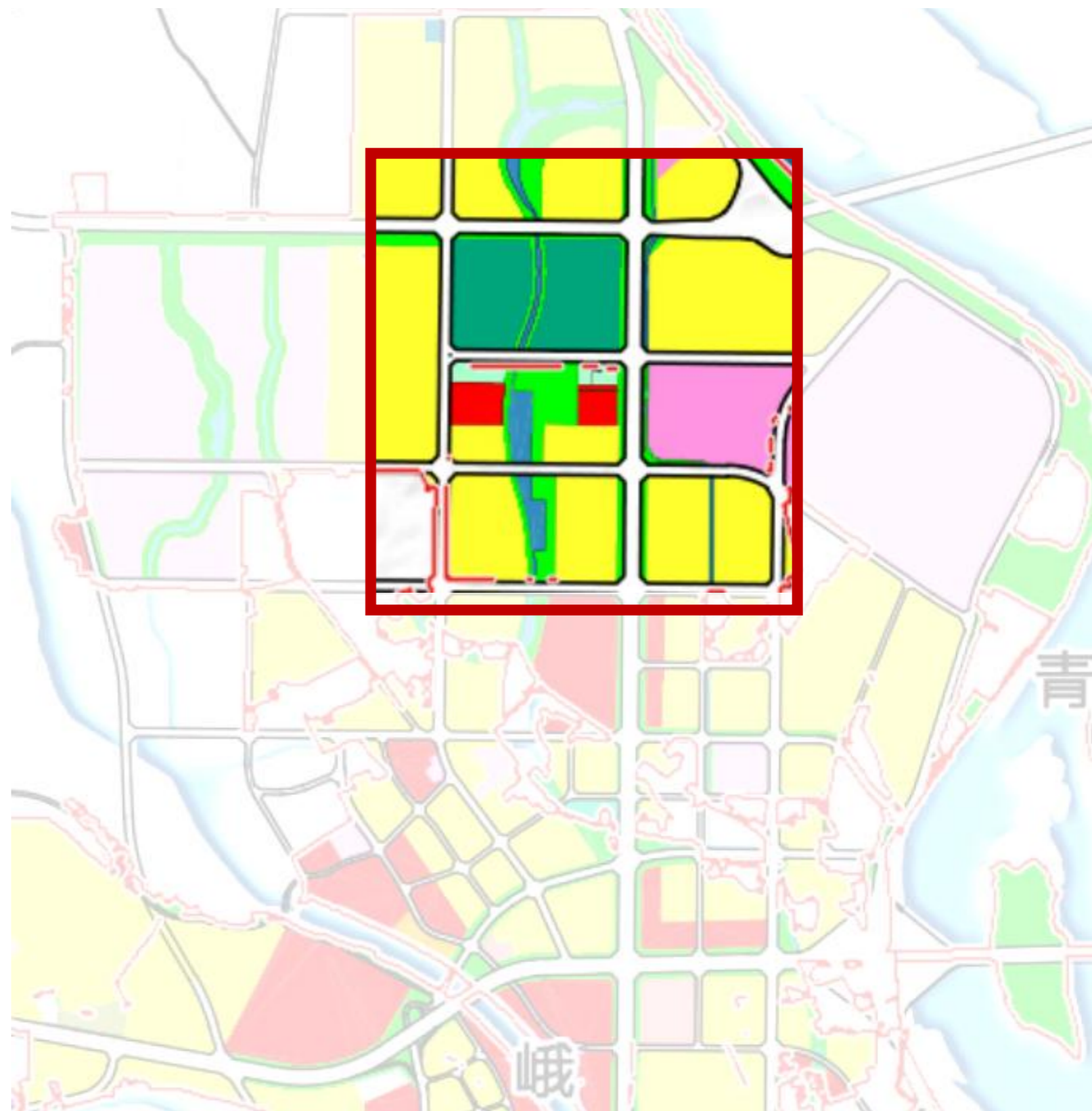
必要性论证

落实国土空间总体规划相关要求，优化细化用地布局

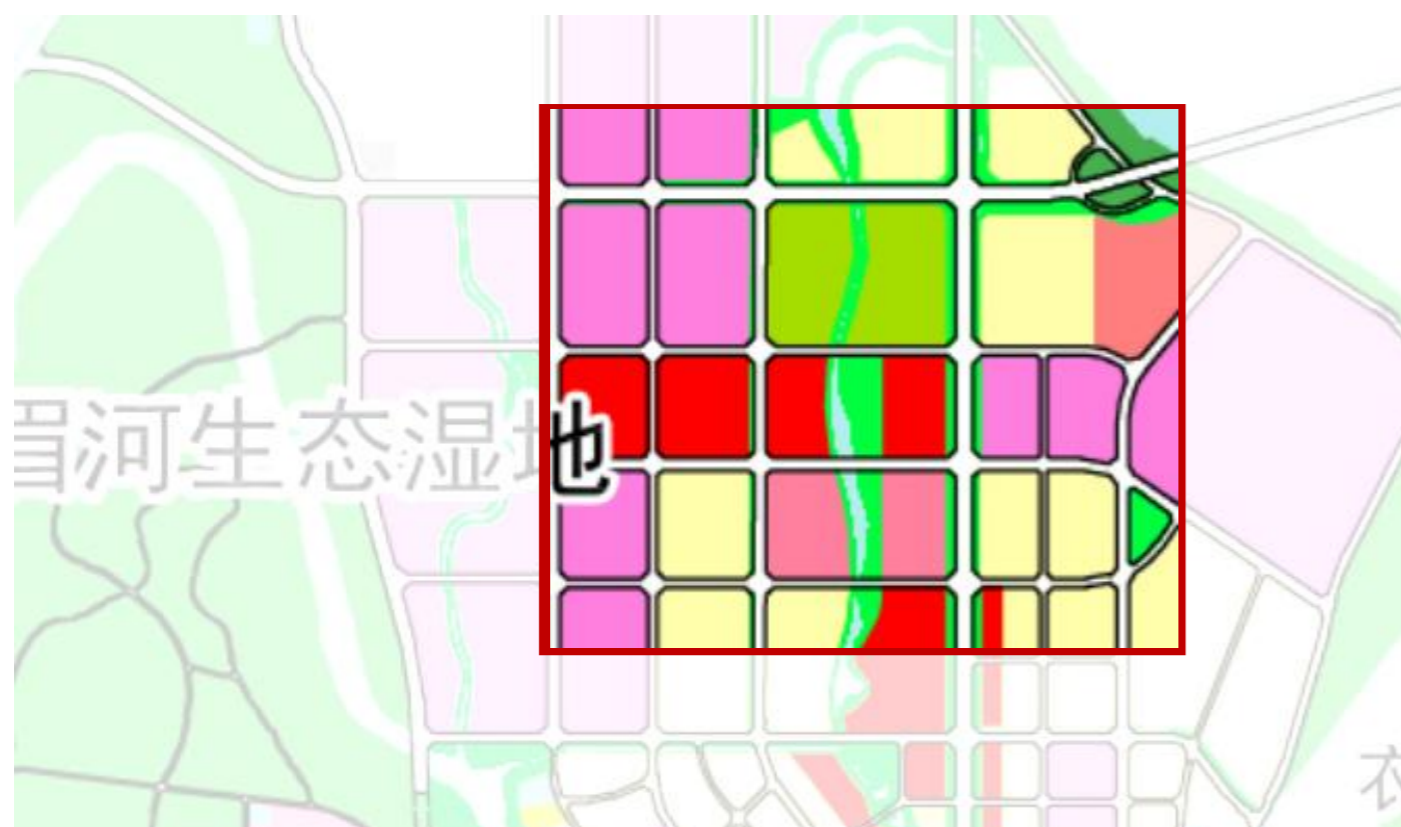
■新、老总规用地布局规划中，苏稽新区SJ(C)单元用地已发生调整；

■落实新总规用地布局方案，结合片区开发建设实际，优化空间布局是必要的。

《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》用地布局规划图



《乐山市城市总体规划（2011—2030年）》用地布局规划图



必要性论证

动态维护控制性详细规划，适应新时期城市发展建设需求

控规作为向上衔接总体规划、落实城市发展战略意图，向下衔接修建性详细规划、指导具体开发建设行为，在城市建设管理中起承上启下的重要作用。根据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十八条、十九条的规定，需要对控规进行评估、维护，实现对控规进行动态维护和管理。

- 1、根据实际情况的变化，动态调整控规，以满足城市发展的需要。
- 2、优化用地布局，统筹优化开发强度等控制指标是必要的。

2 合规性论证

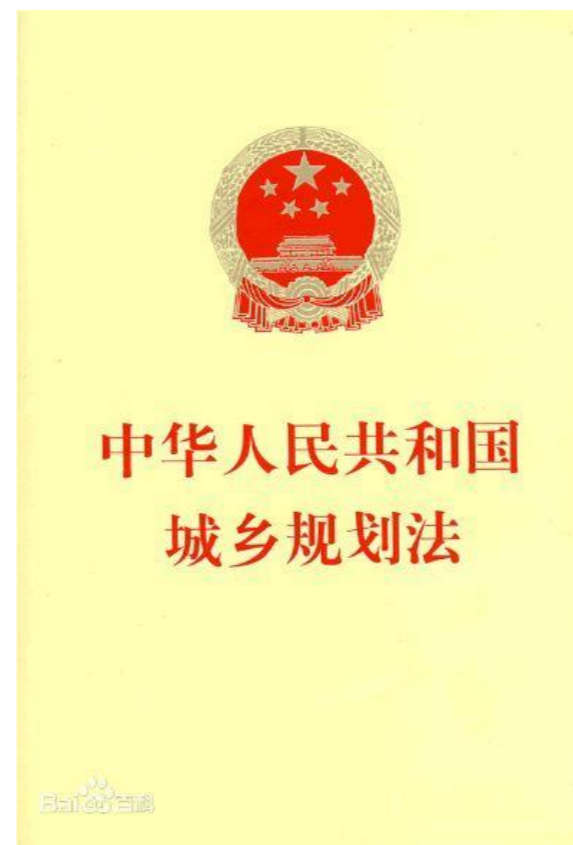
总则

➤ 国家相关法律法规和技术规范

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- 2、《城市规划编制办法》（2005）
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2006.04.01）
- 4、《城市规划强制性内容暂行规定》（2002年）
- 5、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 6、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）
- 7、《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）
- 8、《城市绿线管理办法》（2002.11.01）
- 9、《城市紫线管理办法》（2004.02.01）
- 10、《城市黄线管理办法》（2006.03.01）
- 11、《城市蓝线管理办法》（2006.03.01）
- 12、其他相关法律法规和技术规范

➤ 地方相关规划文件、技术规范

- 1、《四川省城乡规划条例》（2011年）
- 2、《乐山市城市规划管理技术规定》（2019）
- 3、《乐山市城市总体规划（2011—2030）》2017版
- 4、《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 5、《乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划》
- 6、其他相关规划及地方规范。

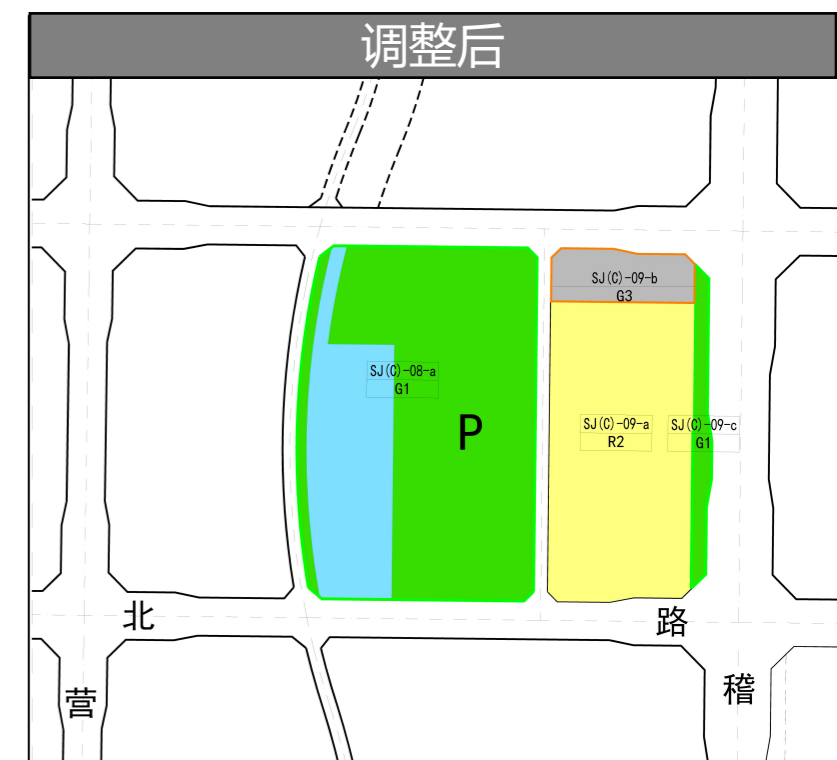
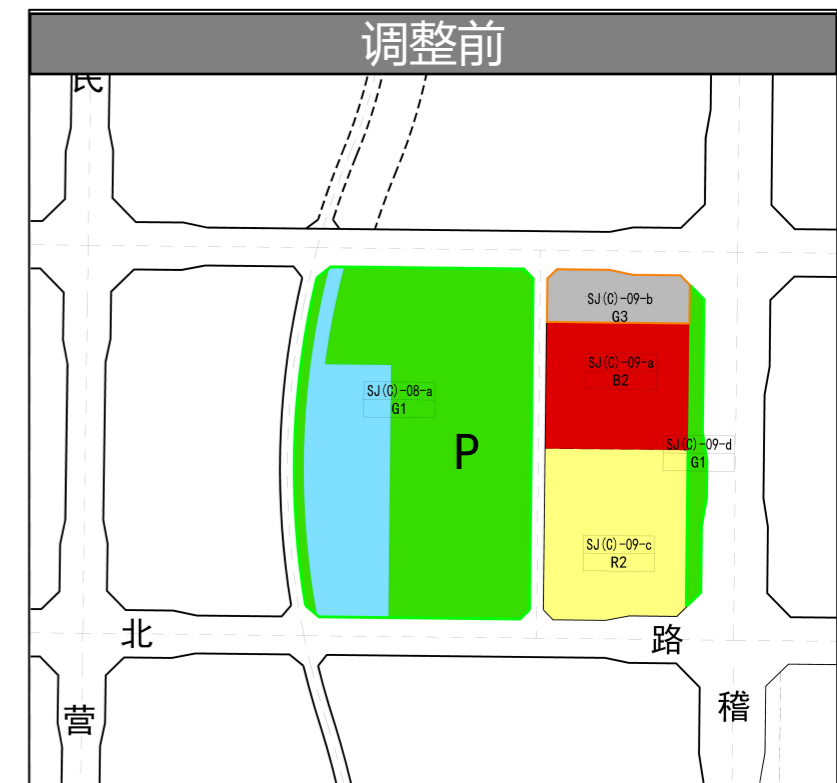


合规性论证

调整前后指标对比

■容积率降低、建筑密度减低、建筑限高由80米调整为54米，绿地率增加。

| 指标对比 | 地块编号 | 用地性质(代码) | 面积 (m ²) | 最大容积率 | 最大建筑密度 (%) | 建筑限高 (m) | 最小绿地率 (%) | 配套设施及备注 |
|------|-------------------|-----------|----------------------|------------|------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 原控规 | SJ(C)-09-a | B2 | 19877 | 2.5 | 55 | 80 | 20 | 配建基站，地块南侧建筑退距不小于15米 |
| | SJ(C)-09-b | G3 | 7890 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | 配建基站 |
| | SJ(C)-09-c | R2 | 26677 | 2.2 | 20 | 54 | 35 | 地块北侧建筑退距不小于15米 |
| | SJ(C)-09-d | G1 | 5208 | — | — | — | 85 | |
| 调整后 | SJ(C)-09-a | R2 | 46554 | 2.2 | 20 | 54 | 35 | |
| | SJ(C)-09-b | G3 | 7890 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | 配建基站 |
| | SJ(C)-09-c | G1 | 5208 | — | — | — | 85 | |

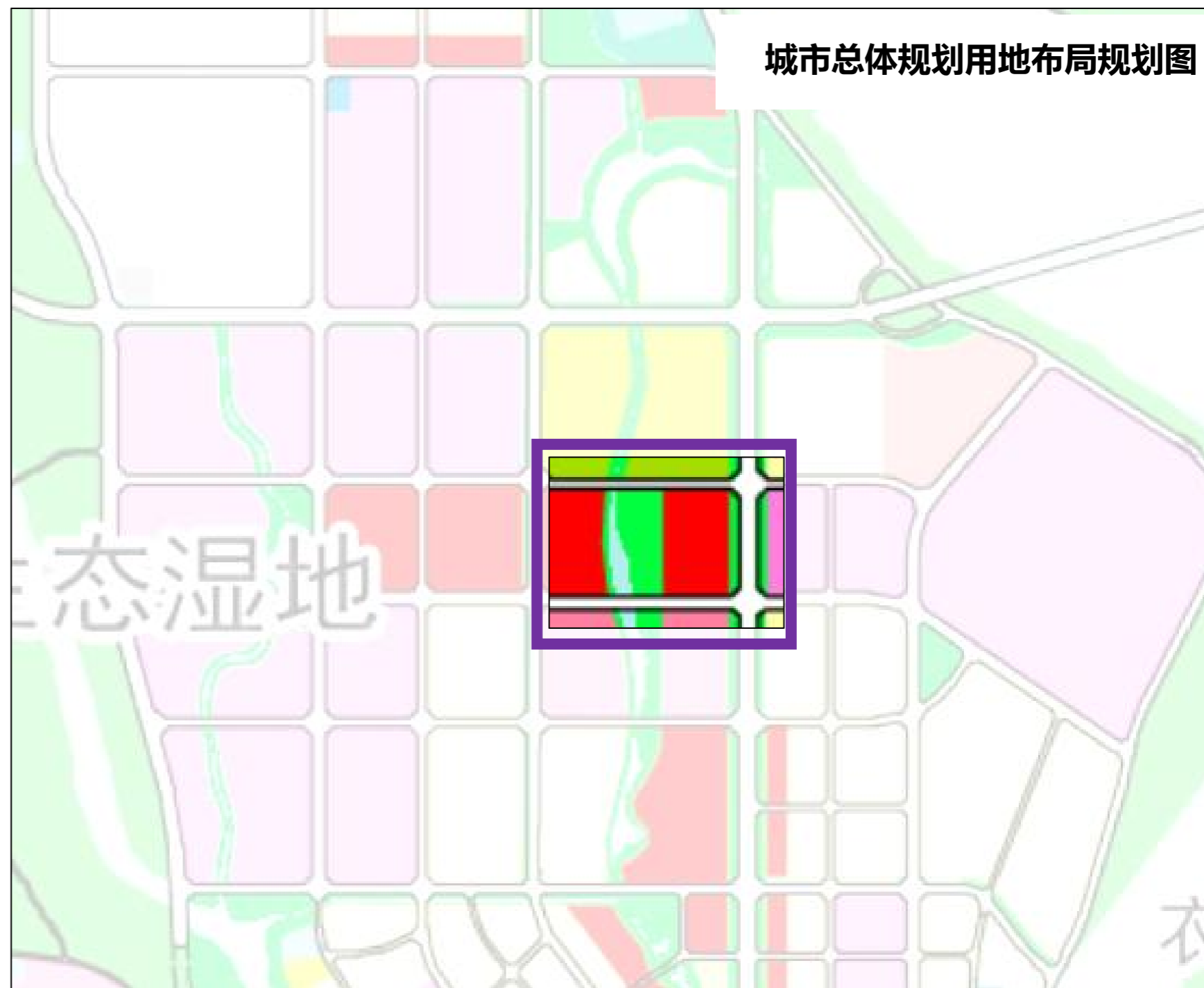


合规性论证

不涉及城市总规强制性内容

《乐山市城市总体规划（2011—2030年）》（2017版）

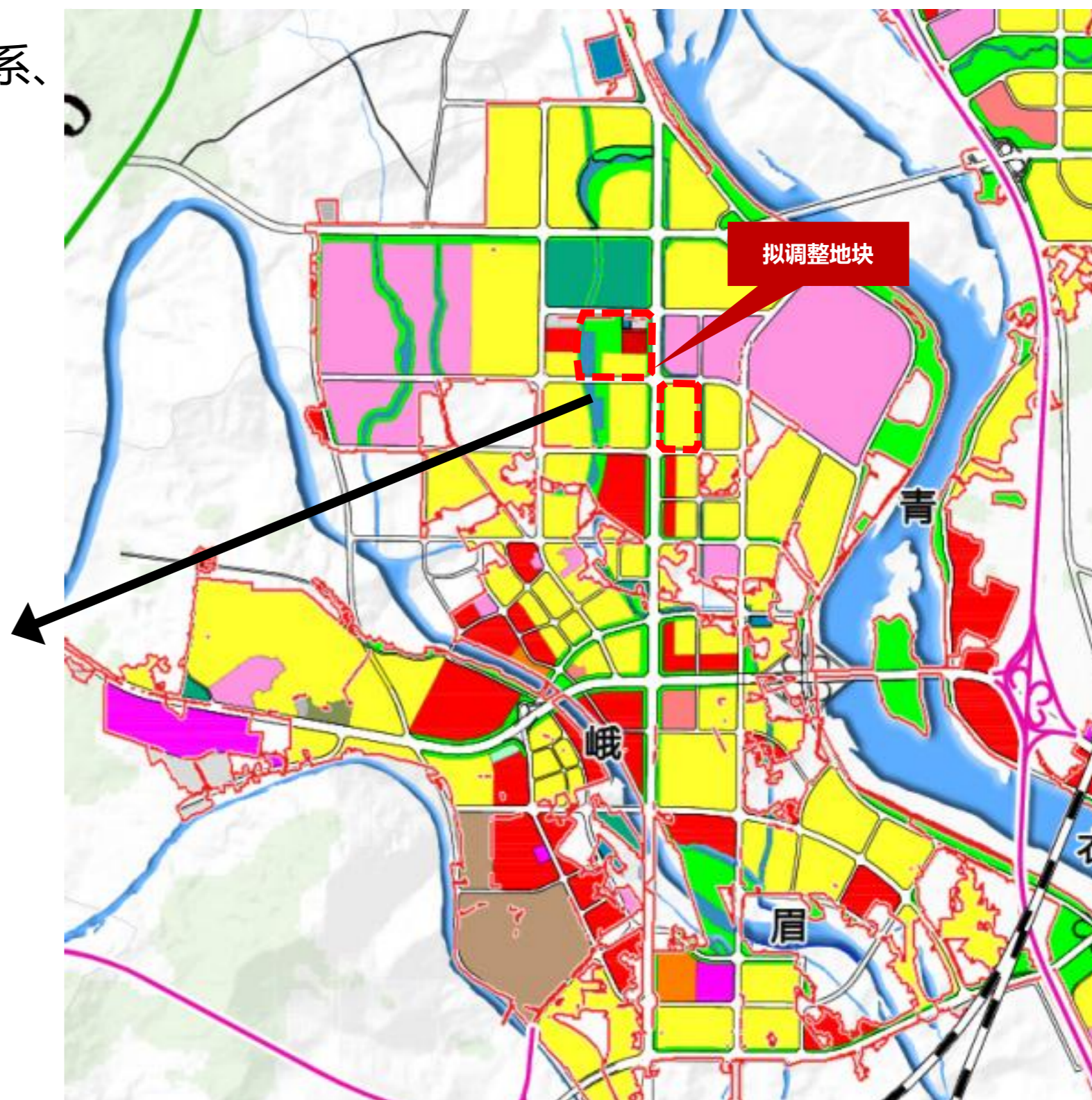
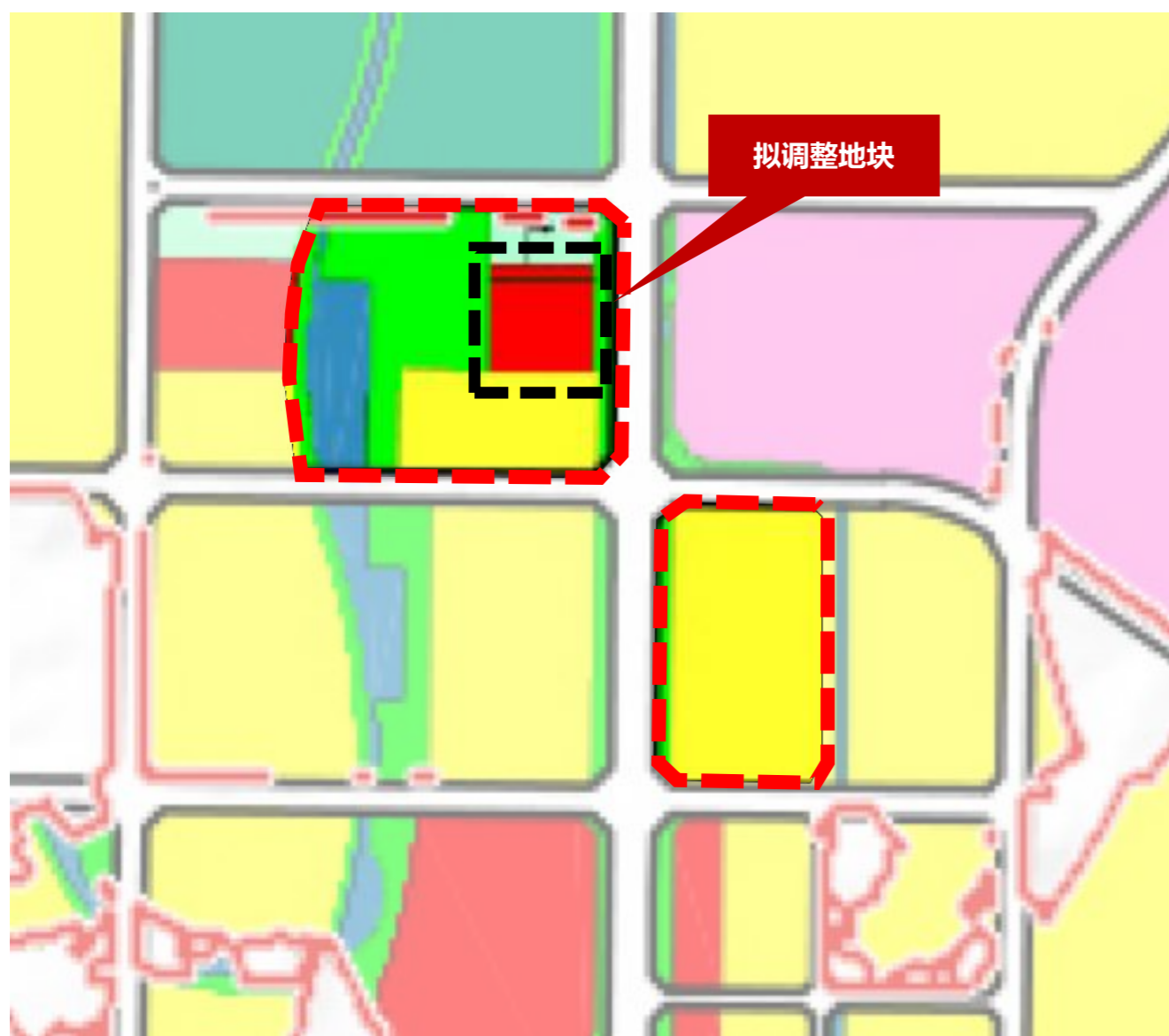
- 该地块位于总规确定的建设用地范围内，不涉及占用基本农田、风景名胜区、水源保护地等生态敏感区；
- 不突破建设用地总量，不改变路网结构，不涉及调整公共服务、基础设施等调整；
- 不会对城市安全、环境保护等造成影响。



合规性论证

不涉及总规强制性内容

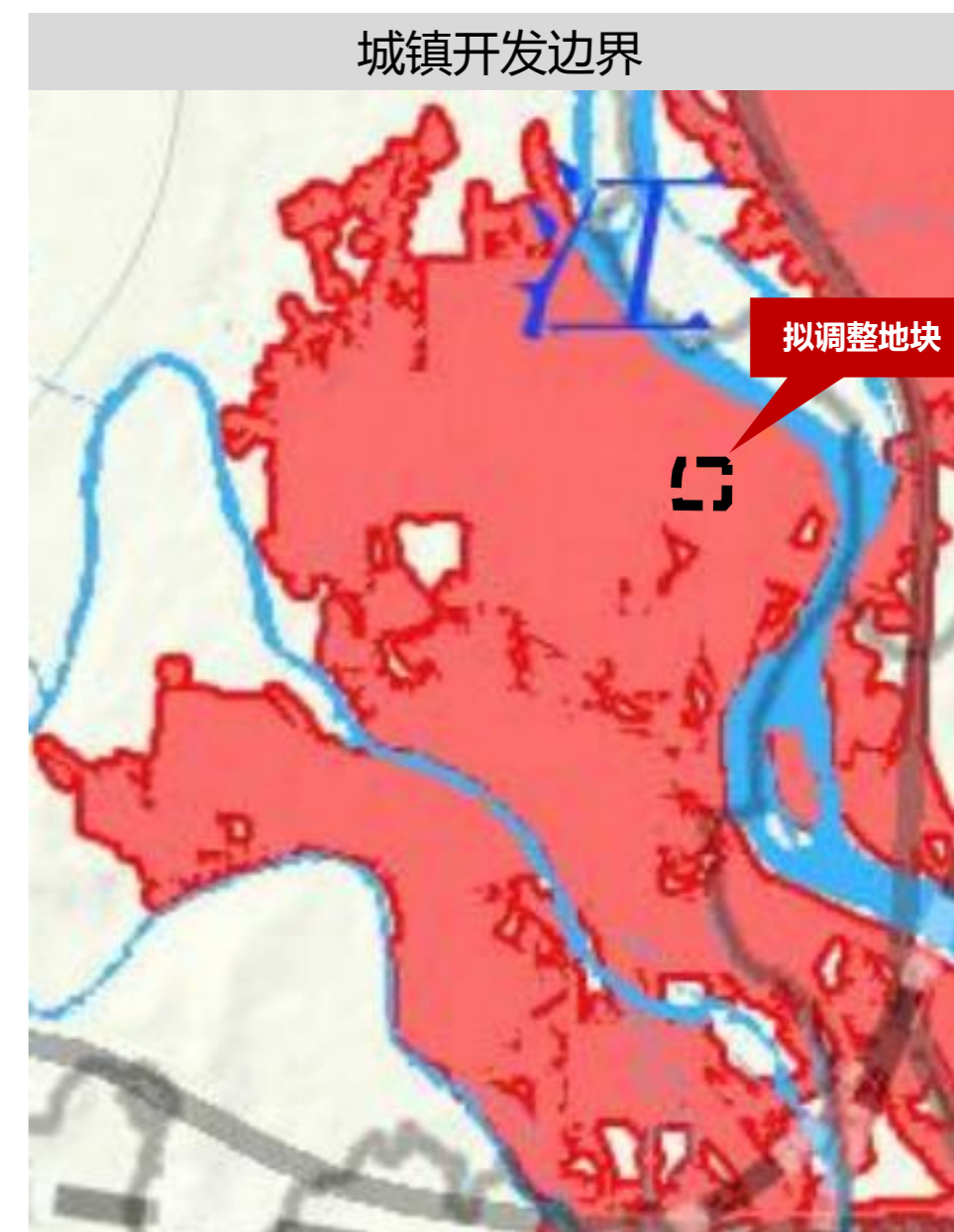
- 不改变中心城区控制线及空间管控要求；
- 不涉及重大交通枢纽、城市安全、综合防灾体系、公共服务设施、基础设施等布局。



合规性论证

符合“三区三线”相关管控要求

■地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线范围。



永久基本农田

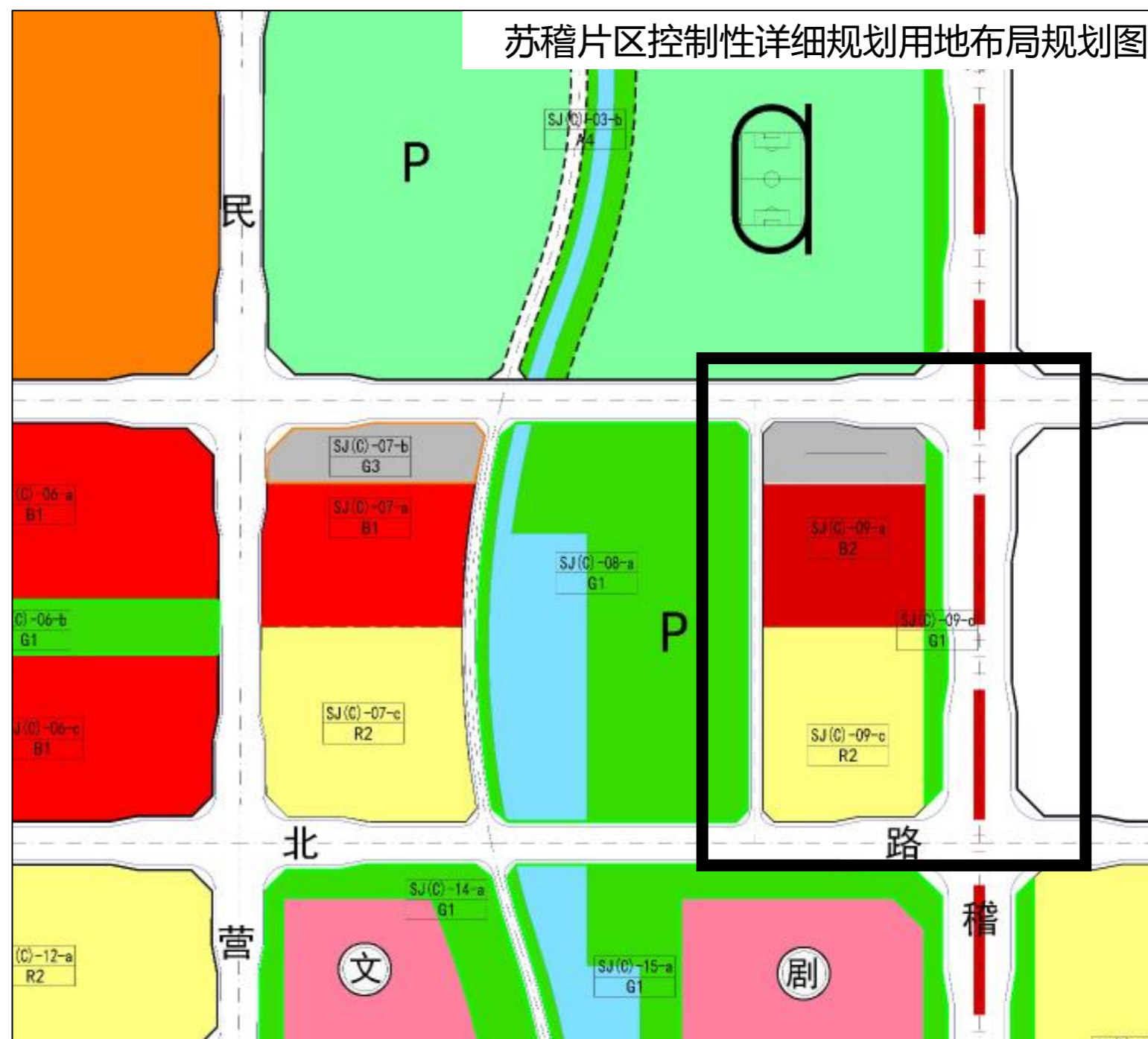
一般耕地

城镇开发边界

合规性论证

不改变详规单元主导功能，开发强度小幅降低。

- SJ(C)单元规划主导功能为教育、体育、生活服务等，地块调整不改变单元主导功能。
- 商务用地调整为居住用地，开发强度由2.5下降至2.2，建筑限高由80米，调整为54米，绿地率提升，对城市重要地段景观视线有正向作用。



3 可行性论证

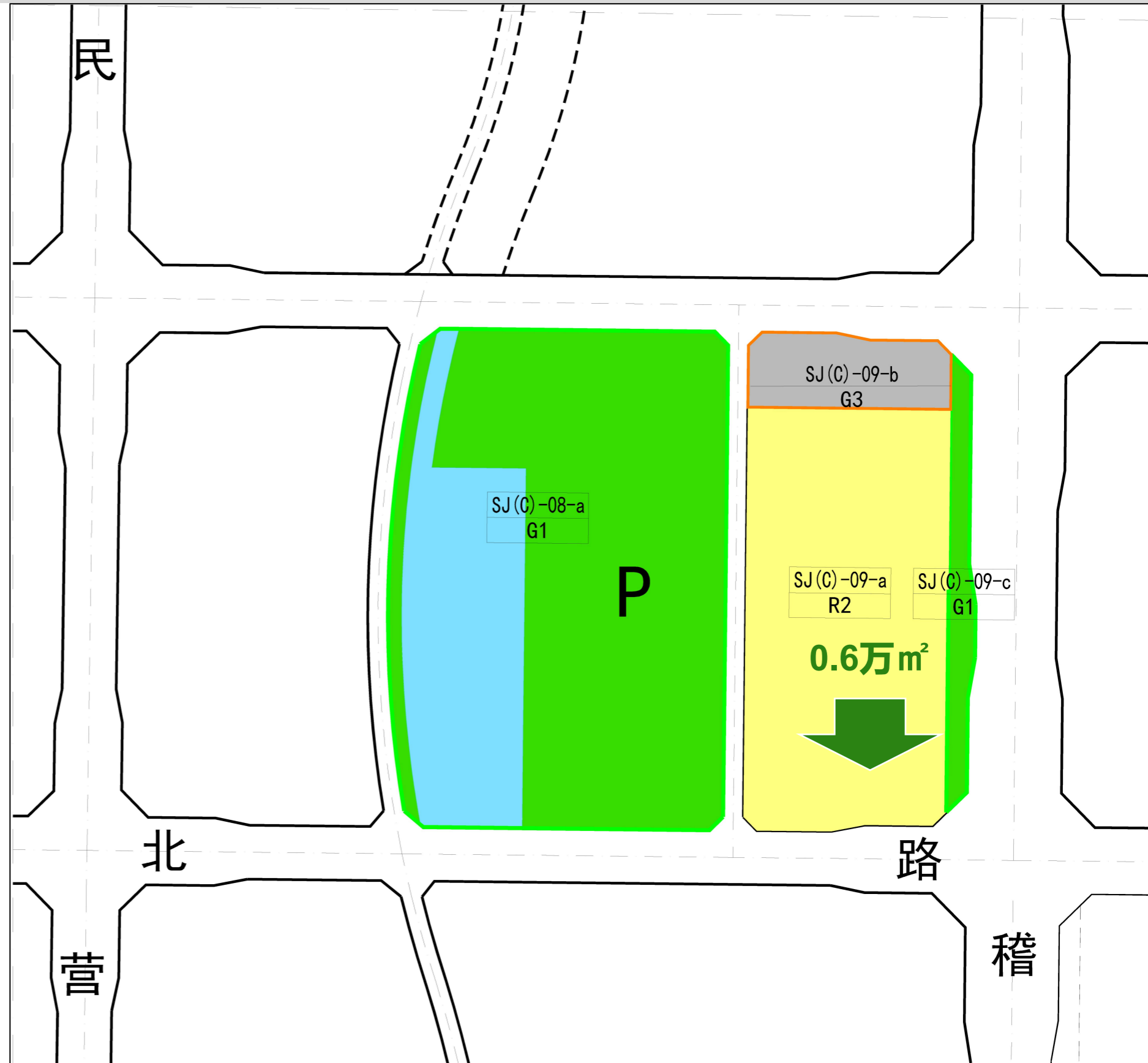
开发建设总量

该地块调整后，开发建设总量降低，人口小幅增加。

■ 开发容量

地块调整前建设总量为4.97万m²，调整后开发总量为4.37万m²，调整后**开发容量整体减少0.6万m²**。

■ 居住用地面积增加1.99公顷，对应常住人口增加约874人。



公共服务设施

人口小幅增加，未突破规划公共服务设施承载能力

□ 教育

苏稽片区规划有大量教育用地，其中独立的幼儿园、小学用地，约27.24公顷。根据生均用地计算学位可知，苏稽片区幼儿园学位、小学学位均有剩余。本次调整在小学、幼儿园学位在承载范围内。

| 类别 | 用地面积 | 最低生均用地 | 可提供学位 | 需要学位 | 学位剩余 | 调整需增加学位 |
|-----|--------|--------|-------|-------|------|---------|
| 幼儿园 | 95382 | 12 | 6813 | 6300 | 513 | 31 |
| 小学 | 177052 | 16 | 12646 | 11375 | 1271 | 57 |

因此，规划调整幼儿园及小学设施在承载范围内。

□ 体育

规划苏稽片区体育设施用地共29.57公顷，按人均0.55平方米要求，可服务53.77万人。本次调整人口仅增长约874人。

因此，规划调整带来的区域体育设施需求在承载范围内。

□ 医疗

规划苏稽片区医疗设施有医院4所，医疗用地13.75公顷，约能提供医疗床位1718个。按苏稽片区规划人口计算需要床位数为1575个。本次调整人口增长需增加医疗床位约8个。

因此，规划调整带来的区域医疗设施需求在承载范围内。

基础设施

仅对用气总量略有提升，未突破规划基础设施承载能力

□ 给水

按照《城市给水工程规划规范》GB50282-2016进行测算，规划用水量指标 q_i [$m^3 / (hm^2 \cdot d)$]按R类（ $130m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ），B类（ $120m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ）进行测算，则原用水量为 $579m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ，调整后为 $559m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ，变化量为 $-20m^3 / (hm^2 \cdot d)$ 。

因此，规划调整后，**给水需求量略微减小**，规划调整对原规划给水管网和设施几乎无影响。

□ 排水

按照《城市排水工程规划规范》GB 50318-2017进行测算，污水排放系数按城市综合生活污水0.9测算，则原污水量为 $521m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ，调整后为 $502m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ，变化量 $-19m^3 / (hm^2 \cdot d)$ 。

因此，规划调整后，**污水排放量略微减小**，规划调整对原规划排水管网和设施几乎无影响。

□ 电力

按照《城市电力规划规范》GB / T 50293-2014进行测算。规划单位建设用地负荷指标 Kw/hm^2 按R类（ $400Kw/hm^2$ ），B类（ $1200Kw/hm^2$ ）进行测算，则原负荷为 $3997Kw$ ，调整后为 $1859Kw$ ，变化量为 $-2138Kw$ 。

因此，规划调整后，**用电负荷大幅度减少**，规划调整对原规划电力线网几乎无影响。

□ 电信

按照《城市通信工程规划规范》GB/T 50853-2013进行测算。规划单位建设用地负荷指标线/ hm^2 按R类（ 160 线/ hm^2 ），B类（ 210 线/ hm^2 ）进行测算，则原负荷为 844 线，调整后为 744 线，变化量为 -70 线。

因此，规划调整后，**电信主线需求略微减小**，规划调整对原规划电信管网和设施几乎无影响。

□ 燃气

按照《城镇燃气规划规范》GB / T 51098-2015进行测算，调整后人口增加 874 人。因此，规划调整后，**用气量增加**，但规划燃气设施能满足需求。

4 结论

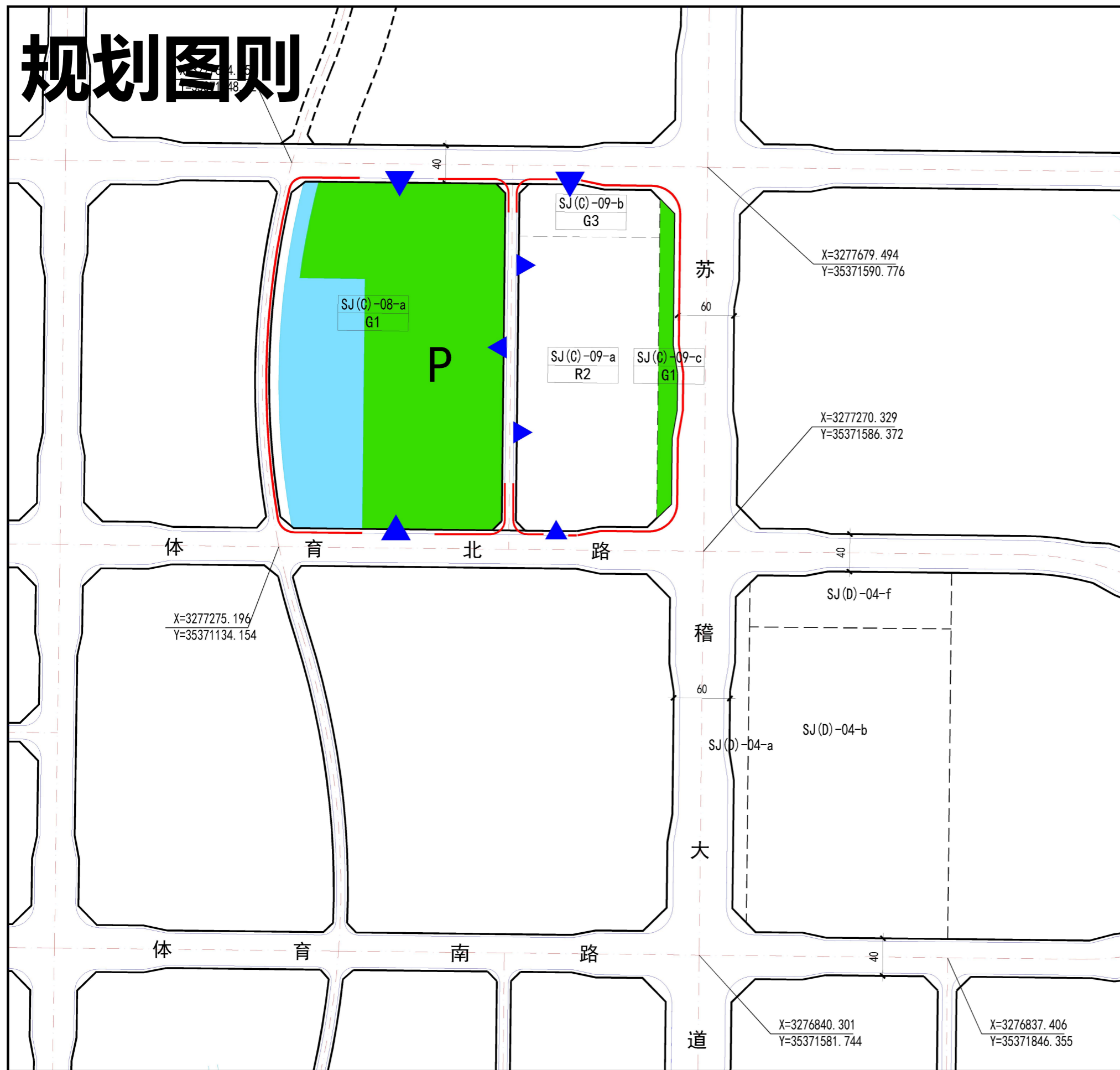
调整结论

■ 结论

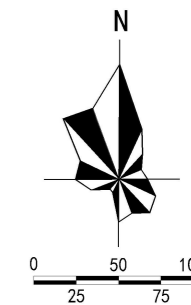
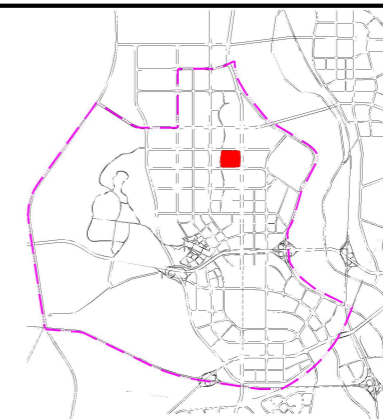
- 一、不涉及城市总规强制性内容调整。
- 二、与国土空间总体规划有效衔接，符合“三区三线”管控规则。
- 三、建设总量降低，人口总量小幅增加，未突破片区公共服务设施及基础设施承载能力。

因此，该调整在技术层面和操作层面具有可行性。

规划图则



位置图



控制指标

建设用地地块指标控制一览表

| 地块编号 | 用地性质 (代码) | 兼容用 地性质 | 面积 (ha) | 最大 容积率 | 最大 建筑密度 (%) | 建筑限高 (m) | 最小 绿地率 (%) | 配套设施 及备注 |
|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------|------------------|--------------------------------------|
| SJ(C)-08-a | 公园绿地(G1) | -- | 8.93 | -- | -- | -- | 85 | 含水塘24672m ² , 配建停车场、公厕 |
| SJ(C)-09-a | 二类居住用地(R2) | -- | 4.66 | 2.2 | 20 | 54 | 35 | |
| SJ(C)-09-b | 广场绿地(G3) | -- | 0.79 | 0.3 | 15 | 10 | 10 | 配建基站 |
| SJ(C)-09-c | 公园绿地(G1) | -- | 0.52 | -- | -- | -- | 85 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

图例

- | | |
|---------|------------------|
| 道路红线 | 中学、小学、幼儿园 |
| 地块编号 | 电信、邮政、派出所 |
| 道路中心线 | 加油站、加气站、消防设施 |
| 地块界线 | 卫生服务、社区服务中心、体育设施 |
| 地块控制点坐标 | 车站、公共交通场站、社会停车场 |
| 道路侧石线 | 供水、排水、供电 |
| 机动车建议开口 | 广播电视、公共厕所、垃圾站 |
| 河流水体界线 | 农贸市场、餐饮、旅馆 |
| 机动车禁开口线 | 广场、医院、体育场 |

备注

- 说明：
 1. 用地性质代码参照国标《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011执行；
 2. 其他控制要求按《乐山市城市规划管理技术规定》执行。

● 地块编码注解：

