

# 乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划

## SJ(B)-23、24号地块规划调整论证

乐山市城乡规划设计院有限公司

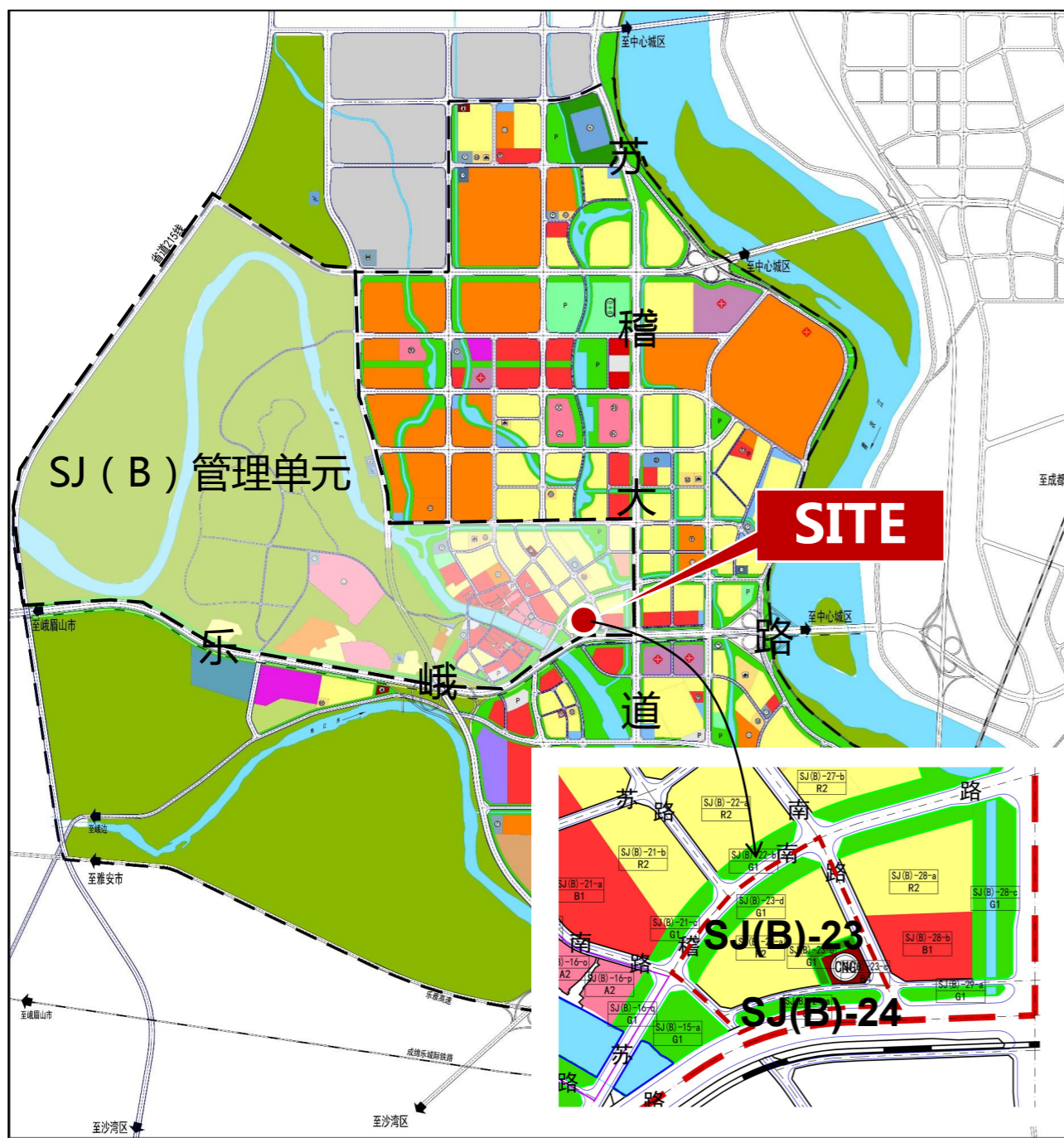
2025.5

# 区位

## ■ 地块区位

本次调整地块位于苏稽片区，SJ(B)管理单元南部，北至苏稽南路、东至民营南路、南至乐峨路、西至苏东南路。

本次规划调整涉及SJ(B)-23、24号地块，总面积约4.63公顷。



# 背景分析

## ■ 调整诉求

——因乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房需求，拟对SJ(B)-23、24地块进行规划调整论证

- 根据市中区发改委《关于乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，同意乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目。
- 乐山市市中区卫生健康局同意实施乐山市市中区苏稽镇中心卫生院县域医疗次中心新建业务用房及能力提升项目。
- 原控规于苏稽新建医院并迁建卫生院的方案未实施完成前，为保证卫生院用地的合规性和合法性，拟对现乐山市市中区苏稽镇中心卫生院所在地块进行调规论证，拟将部分居住用地和公园绿地调整为医疗卫生用地。
- 现状苏稽古镇廊桥停车场，该地块土地权属为乐山苏稽新区投资建设(集团)有限公司，本次调整与总规保持一致，明确为居住用地，以提升该土地的综合开发效益。

### 乐山市市中区发展和改革局文件

乐中发改政策〔2024〕173号

#### 关于乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复

乐山市市中区苏稽镇中心卫生院：

你单位《关于申请批准乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目可行性研究报告（代项目建议书）的请示》等相关资料收悉。经审查，原则同意乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目可行性研究报告（代项目建议书），现将有关事项批复如下：

- 一、项目名称：乐山市市中区苏稽镇中心卫生院新建业务用房及能力提升项目。
- 二、项目业主：乐山市市中区苏稽镇中心卫生院。
- 三、项目地址：乐山市市中区苏稽镇苏中路35号。
- 四、项目代码：2410-511102-04-01-394520。
- 五、建设规模和主要建设内容：拆除现有伙食团用房（约270平

### 乐山市市中区卫生健康局党组会议决定事项通知

乐中卫党组会〔2024〕44-6号

苏稽镇中心卫生院：

2024年10月14日，区卫生健康局党组召开2024年第44次局党组会，会议由局党组书记张思敏主持，局党组成员李森、袁野、葛骞参会，杨洋请假，贾涛列席，会议审议了《乐山市市中区苏稽镇中心卫生院关于实施县域医疗卫生次中心新建业务用房及能力提升项目的请示》（乐中苏卫〔2024〕15号）。

会议议定，原则同意实施乐山市市中区苏稽镇中心卫生院县域医疗次中心新建业务用房及能力提升项目，项目资金来源为申请地方一般债券资金，不足部分医院自筹。乐山市市中区苏稽镇中心卫生院依法依规按程序实施，局机关财务股（项目办）做好

### 乐山市市中区苏稽镇中心卫生院文件

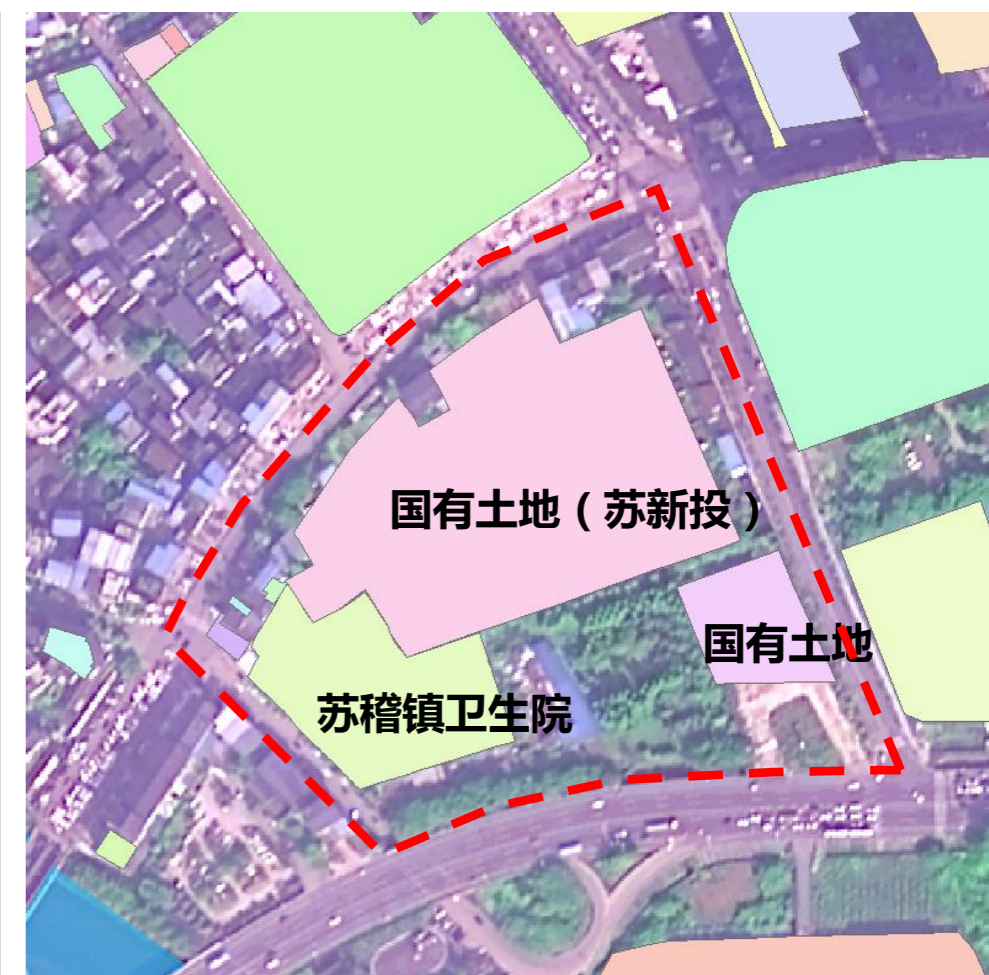
乐中苏卫〔2024〕21号

签发人：刘静

#### 乐山市市中区苏稽镇中心卫生院关于调整用地规划的请示

乐山市自然资源局：

乐山市市中区苏稽镇中心卫生院（原乐山市市中区苏稽人民医院）位于苏稽镇苏中路35号（原地址为苏稽镇双红村二组），1997年通过政府划拨土地建成医院，该宗地于1999年10月取得国有土地使用证，一直作为医疗用地使用。但目前该宗地在苏稽新区2022年苏稽片区详细性控规中规划为居住用地。为进一步规范

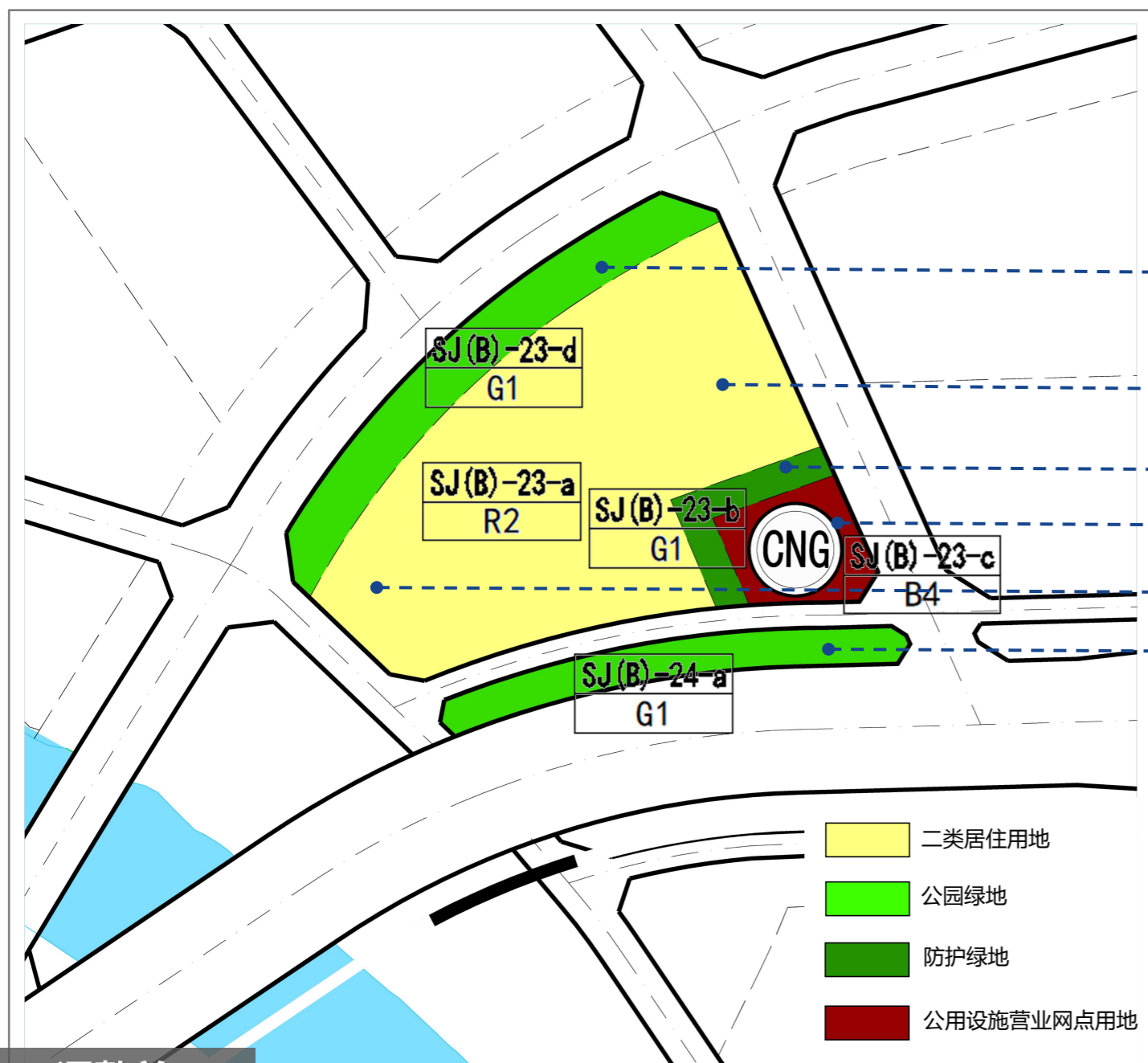


# 拟调整内容

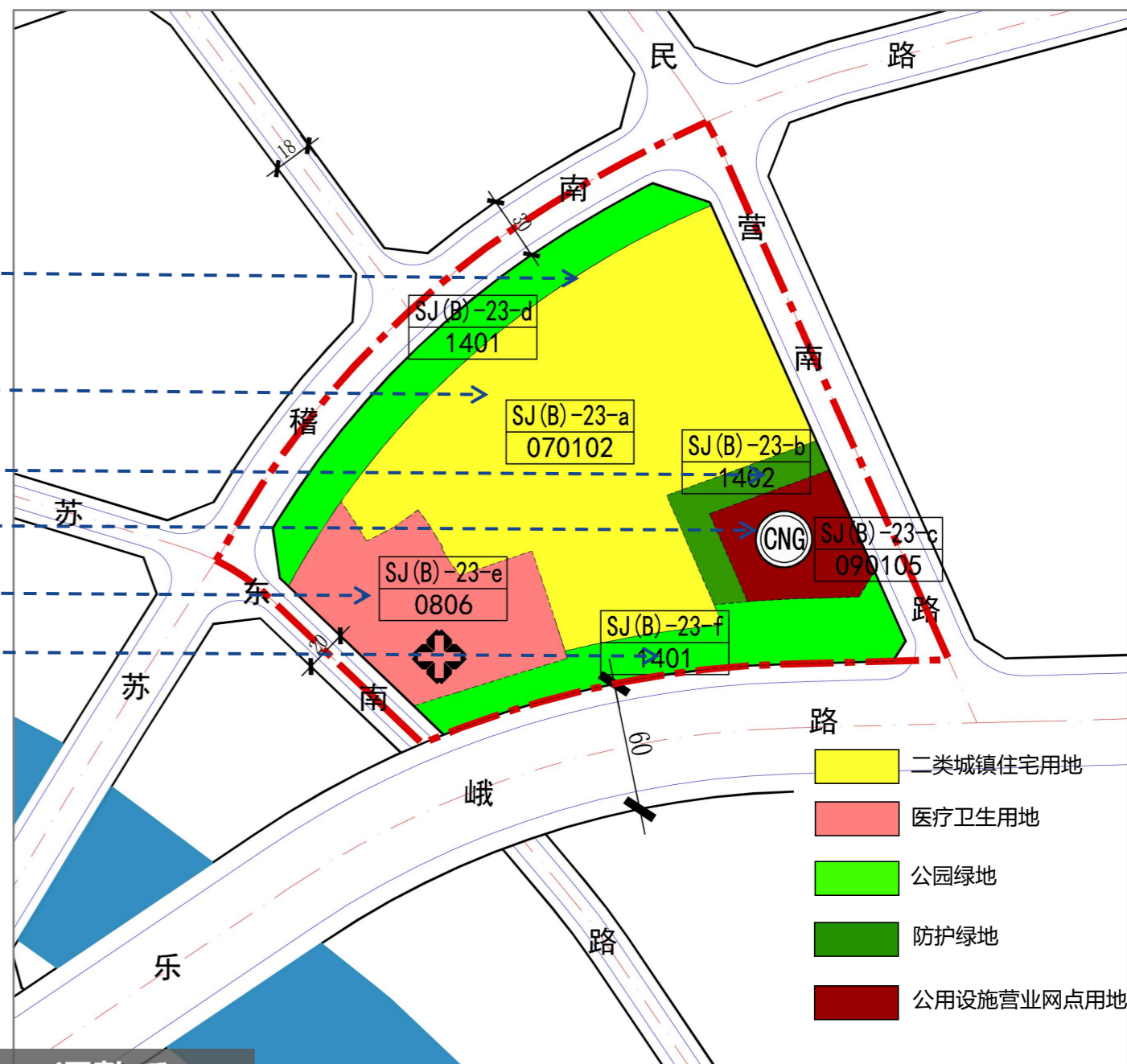
## ■ 用地布局对比

优化调整SJ(B)-23、24单元地块用地布局：

- 1、落实上位规划，并根据苏稽镇中心卫生院权属范围将部分居住用地、公园绿地优化调整为医疗卫生用地；
- 2、落实SJ(B)-23-b、c号地块的用地界线；
- 3、落实上位规划，取消原控规中的城市支路（现状尚未建设），优化调整公园绿地用地边界；
- 4、涉及地块规划控制指标作同步调整。



调整前



调整后

# 拟调整内容

## ■ 拟调整方案指标对比

调整符合高效集约城市建设用地的思路，有助于进一步完善公共服务设施配套，推动苏稽片区城市发展建设需要。

调整前

地块编号	用地代码	用地面积	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	配套设施及说明
SJ(B)-23-a	R2	27570	2.0	25	35	60		临河一侧，沿地块用地线进深50米范围内，限高20米	
SJ(B)-23-b	G2	1790	—	—	85	—			
SJ(B)-23-c	B4	3307	0.8	35	20	15			加气站
SJ(B)-23-d	G1	6556	—	—	85	—			
SJ(B)-24-a	G1	4018	—	—	85	—			配建基站



调整后

地块编号	用地代码	用地面积	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	配套设施及说明
SJ(B)-23-a	070102	23844 ↓	2.0	25	35	60	0901，兼容比例由规划主管部门结合实际情况确定		
SJ(B)-23-b	1402	1765 ↓	—	—	85	—			
SJ(B)-23-c	090105	3202 ↓	0.8	35	20	15			加气站
SJ(B)-23-d	1401	5239 ↓	0.15	10	65	15			
SJ(B)-23-e	0806	7073 ↑	1.8	40	20	24		新增面积主要来源于取消的城市支路	医院
SJ(B)-23-f	1401	5151 ↑	0.15	10	65	15		新增面积主要来源于取消的城市支路	配建基站

# 调整合法性分析

## ■ 符合民法典第十二章具体要求

民法典第十二章建设用地使用权第三百四十四条——“建设用地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”。

## ■ 符合《四川省城乡规划条例》

《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。

**本次调整满足《中华人民共和国民法典》关于建设用地使用权的相关要求，同时符合《四川省城乡规划条例》涉及控制性详细规划调整的相关规定。调整合法。**

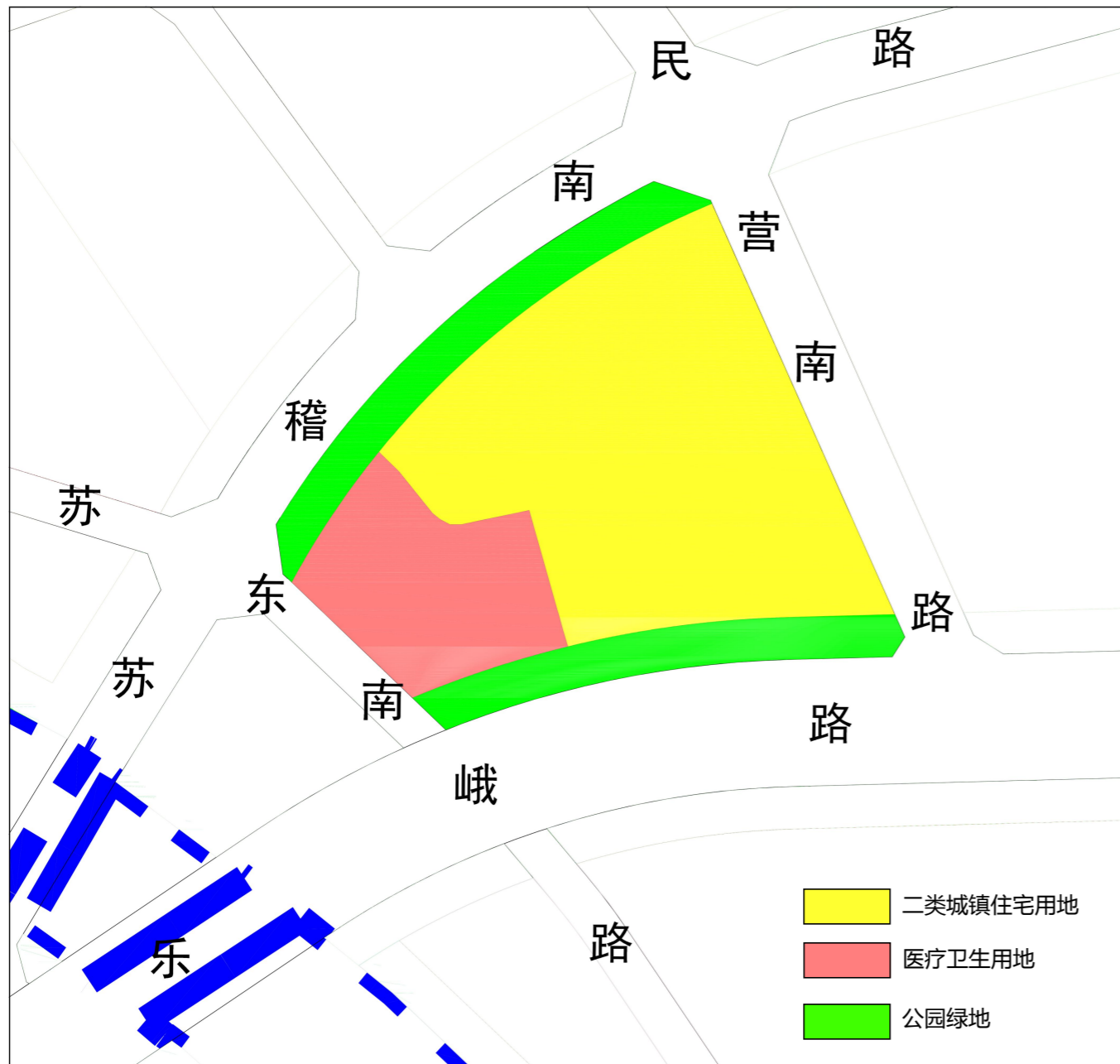
# 调整符合性分析

## ■ 规划符合性

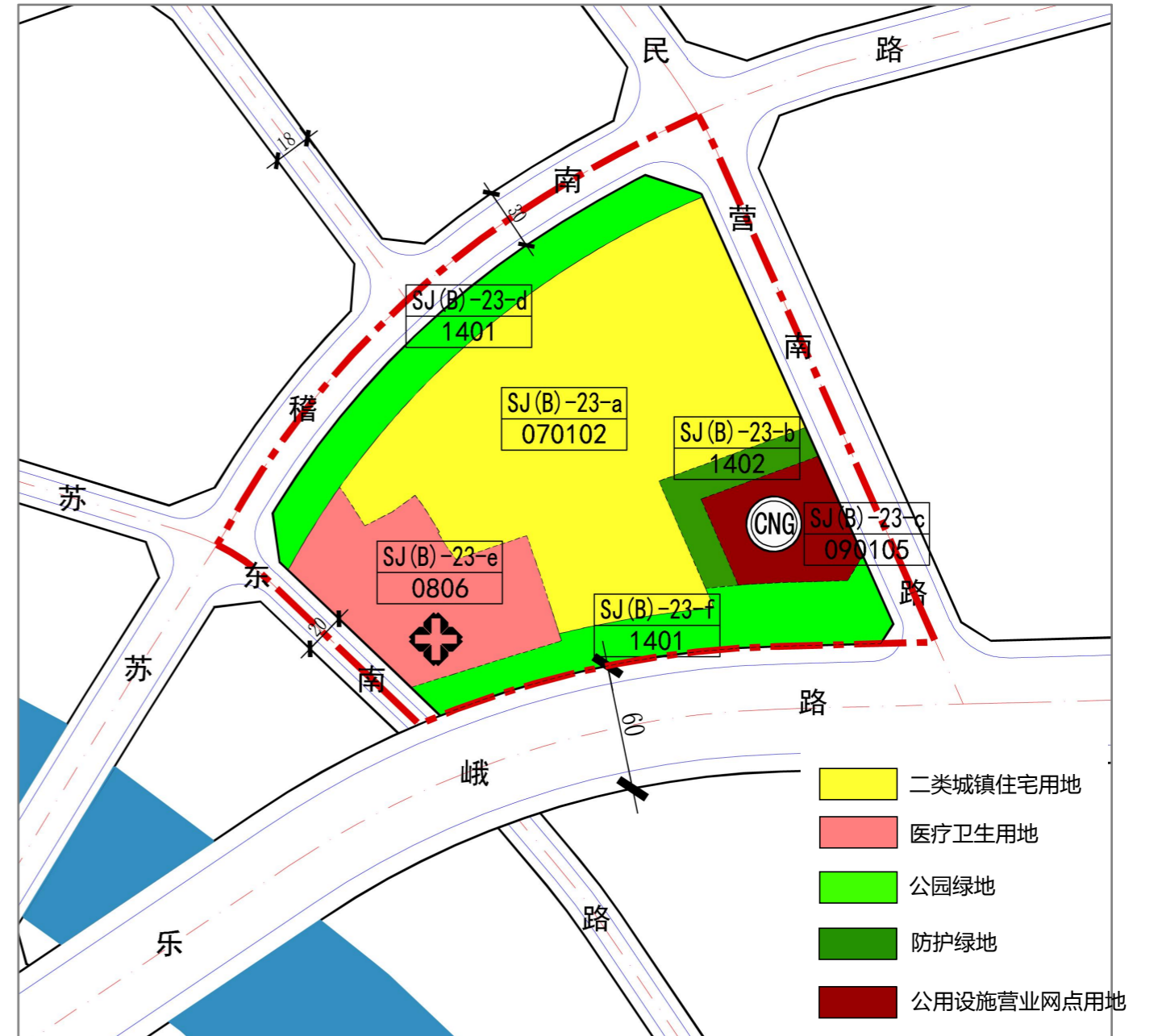
1、本次调整落实了上位规划的相关要求，未突破城镇开发边界和城市绿线，同时符合绿地总面积不减少，调整符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

2、调整落实原控规意图，保留现状CNG加气站，根据加气站安全防护距离要求，与医院等公共建筑距离大于等于50m，调整方案符合要求。

### 乐山市国土空间总体规划用地布局



### 拟调整方案用地布局



# 调整符合性分析

## ■ 指标符合性

### □ 规范标准及相关政策分析

- 《综合医院建设标准》（建标110-2021）第十七条：新建综合医院建筑密度不宜超过35%，容积率不宜超过2.0。**改建、扩建项目容积率可根据实际情况及当地规划要求调整。**《乐山市技术管理规定》第2.2.14条：**新建、迁建医院的总容积率宜不大于2.5，总建筑密度宜不大于35%；公共设施绿地率≥30%。**
- 自然资源部办公厅印发的《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》，提到为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，**其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。**

### □ 相关案例分析

- **青岛市中心医院改扩建**：为推进老城区医院改造提升，满足医院发展和市民就医需求，将容积率由0.98变更为2.3，**建筑密度调整为38%，绿地率调整为18%。**
- **广州市中山一院改扩建**：位于老城区，用地局促，**建筑密度提升至40%以上**，通过立体空间缓解用地压力。
- **安徽淮北市矿工总医院改扩建**：40年历史老院区，交通拥堵且医疗空间不足，拆除老旧建筑，新增医疗综合楼，**绿地率调整至20%**，通过垂直绿化弥补地面不足。

### □ 现状分析

- 苏稽镇中心卫生院紧邻苏稽历史文化街区，根据《乐山市主城区城市更新专项规划》地块位于苏稽历史文化更新片区，**用地紧张且医疗需求较大**，改扩建是为了**保障基本公共卫生服务，优化公益性资源配置**，改善医疗条件，提高医疗服务能力，满足当地居民的基本医疗需求。

**综上，本次调整确定苏稽镇中心卫生院地块容积率≤1.8，建筑密度≤40%，绿地率≥20%，可采用屋顶绿化、垂直绿化、异地补绿等方式弥补地面绿地不足。**

# 调整合理性分析

## ■ 公共服务设施配套设施合理性分析

- ✓ 调整未改变片区配套设施数量及位置，调整有利于卫生院医疗服务能力的提升，从而更好地满足当地居民的基本医疗需求，调整合理。

## ■ 市政基础设施合理性分析

- ✓ 根据苏稽片区控规给水工程规划，乐峨路敷设有给水主干管，管径为DN500mm，苏东南路敷设有给水干管，管径为DN200mm。调整不涉及水源调整，对给水设施不造成影响。
- ✓ 根据苏稽片区控规电力工程规划，调整不涉及220kV、110kV高压线路，以及电源等。同时，常住人口规模无变化，不会增加供电负荷压力。
- ✓ 根据苏稽片区控规污水工程规划，苏东南路敷设有污水主干管，管径为D1000mm。本次调整不改变污水管网布置形式，不改变污水主干管道走向等。
- ✓ 通讯方面，本次调整不涉及电信局所。
- ✓ 常住人口规模的不变，不会增加燃气负荷压力，同时，调整不涉及气源。
- ✓ 调整不改变峨眉河流域的河道蓝线和防洪设防标高，也不改变《乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划》中所确定的场地设计高程。因此，调整不改变项目防洪排涝的总体控制要求。



**本次调整居住用地减少、人口规模减少，因此不会增加公共服务设施、市政基础设施承载压力，调整具有可行性。**

# 调整合理性分析

## 交通影响分析

- ✓ 从交通组织上看，本次调整只针对用地性质作改变，未改变规划区路网骨架结构。
- ✓ 从道路通行能力看，卫生院改扩建后新增机动车出行量约300/日，苏东南路道路宽20米，饱和流量约1200-1500pcu/h，新增交通量占比低于10%，可通过交通信号优化缓解；乐峨路道路宽60米，饱和流量可达4000-5000pcu/h，具备较强分流潜力，可引导70%以上车流进入快速路。项目新增交通量在道路容量可承载范围内，通过快速路分流、出入口优化等措施，可确保周边路网服务水平不低于现状，交通事故率增幅可控（ $\leq 10\%$ ）。
- ✓ 局部地块位置改变，通过合理设置出入口，减少地块对城市道路的交通干扰。



综上，本次调整对该区域交通影响较小，调整后新增交通量在道路容量可承载范围内，调整具有可行性。

# 论证结论及建议

## ■ 论证结论

### (1) 项目与法律法规、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	《中华人民共和国民法典》	符合	未突破民法典第十二章建设用地使用权第三百四十四条
2	《四川省城乡规划条例》	符合	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，符合相关要求
3	《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》	符合	未突破城镇开发边界和城市绿线，调整符合国土空间规划的相关要求
4	《乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划》	协调	调整部分用地布局，但不增加城市建设用地总量，用地指标与原控规一致
5	《乐山市城市规划管理技术规定》	协调	调整后的用地指标满足要求
6	《重点中心乡镇卫生院建设参考标准》	符合	调整后医院建设用地指标达标

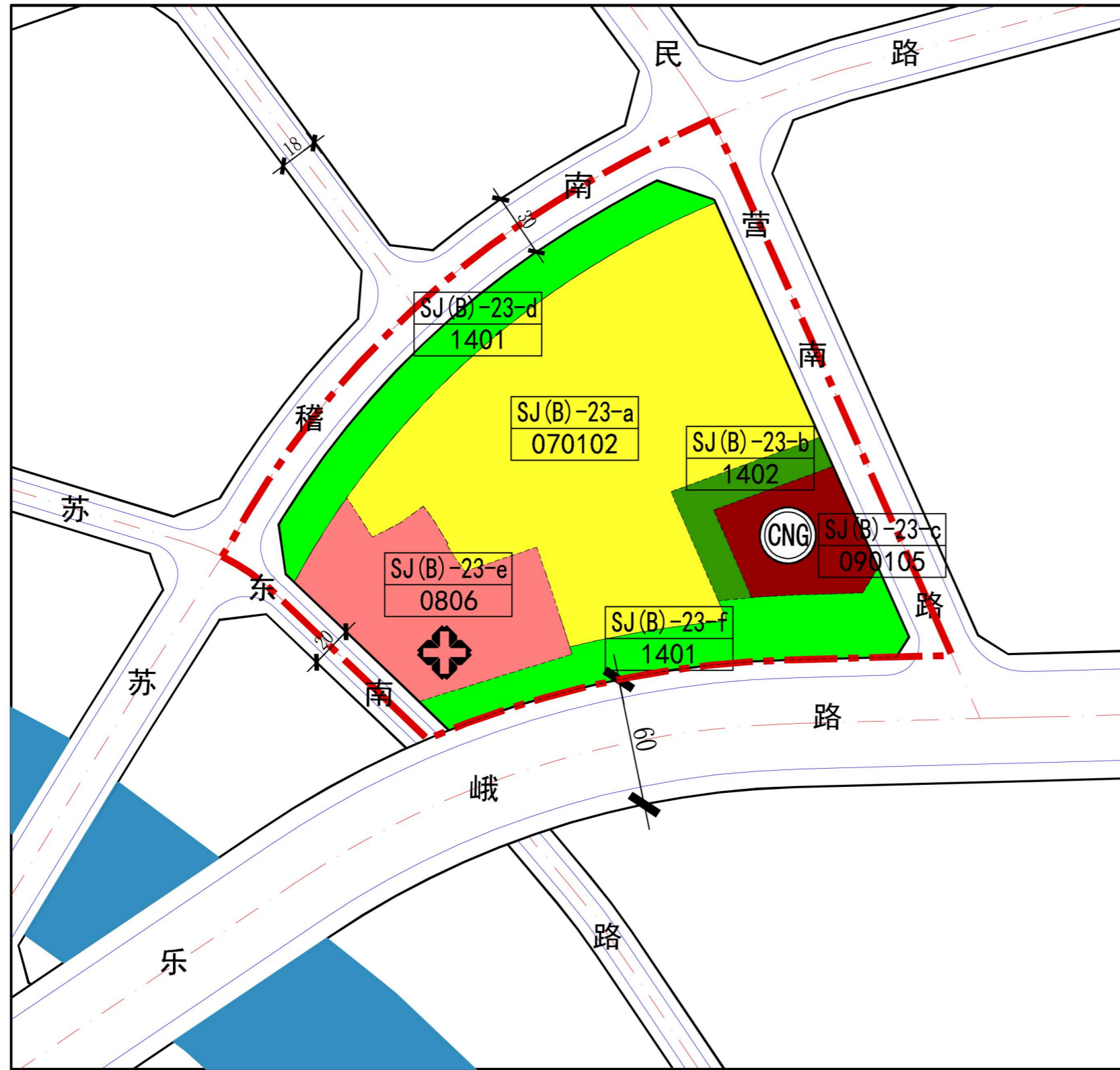
### (2) 现状条件评估一览表

序号	建设条件	结论	备注
1	市政配套条件	合理	调整对现状基础设施不造成影响
2	交通影响	合理	未改变规划区路网骨架结构，能满足新增车辆出行需求

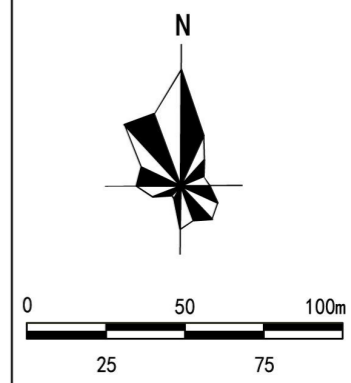


**综上所述，本次规划调整符合相关法律法规和规划要求，调整方案可行。**

# 地块图则



## 位置图

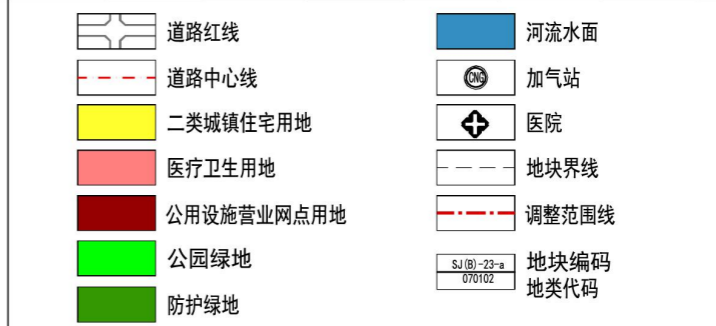


## 控制指标

**建设用地地块指标控制一览表**

地块编号	用地代码	用地名称	面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	地块可兼容	备注	配套设施及说明
SJ(B)-23-a	070102	二类城镇住宅用地	23844	≤2.0	≤25	≥35	≤60	0901, 兼容比例由规划主管部门结合实际确定		
SJ(B)-23-b	1402	防护绿地	1765	-	-	≥65	-			
SJ(B)-23-c	090105	公用设施营业网点用地	3202	≤0.8	≤35	≥20	≤15			加气站
SJ(B)-23-d	1401	公园绿地	5239	≤0.15	≤10	≥65	≤15			
SJ(B)-23-e	0806	医疗卫生用地	7073	≤1.8	≤40	≥20	≤24			医院
SJ(B)-23-f	1401	公园绿地	5151	≤0.15	≤10	≥65	≤15			配建基站

## 图例



## 备注

**说明:**

1. 本图则采用的用地分类及代码与2023年自然资源部颁布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》规定内容一致。
2. 现状合法的土地用途及指标与本图则不符的, 在其土地使用权有效期内可继续保持其原有合法用途及指标。
3. 因地理测绘、坐标转换、权属调查误差, 各地块具体边界、规模等以乐山市自然资源和规划局出具的宗地图为准, 可适时对本图则进行调整。
4. 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:**

SJ(B)-23-a

地块分区  
街坊代码  
地块编码

乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划SJ(B)单元局部地块规划图则(调整后)

乐山市城乡规划设计院有限公司

SJ(B)-23、24