

乐山市中心城区苏稽片区控制性详细规划

SJ(B)-23号地块规划调整主要内容

乐山市城乡规划设计院有限公司

2025.5

区位

■ 地块区位

苏稽片区位于乐山市中心城区西部，东隔青衣江与青江、棉竹片区相望，北至嘉瑞大道延伸段，南与水口片区相连。

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



地块基本情况

■ 道路交通及周边用地情况

本次规划调整涉及SJ(B)-23、24号地块，总面积约4.63公顷。

地块周边以居住和商业用地为主。

地块内含苏稽镇中心卫生院、苏稽古镇旅游停车场、中国石化加气站以及居住自建房。

周边已建成乐峨路、苏稽大道、苏中路、苏稽南路等道路，道路通达性高，交通便捷。

现状航拍图



现状影像图



地块基本情况

■ 重要区域用地现状

苏稽中心卫生院权属地块与现状控规规划用地性质不一致，现状控规为居住用地。

现状控规规划中的居住用地，现状部分为苏稽古镇旅游停车场。

现状中国石化加气站符合现状控规规划的加气站。



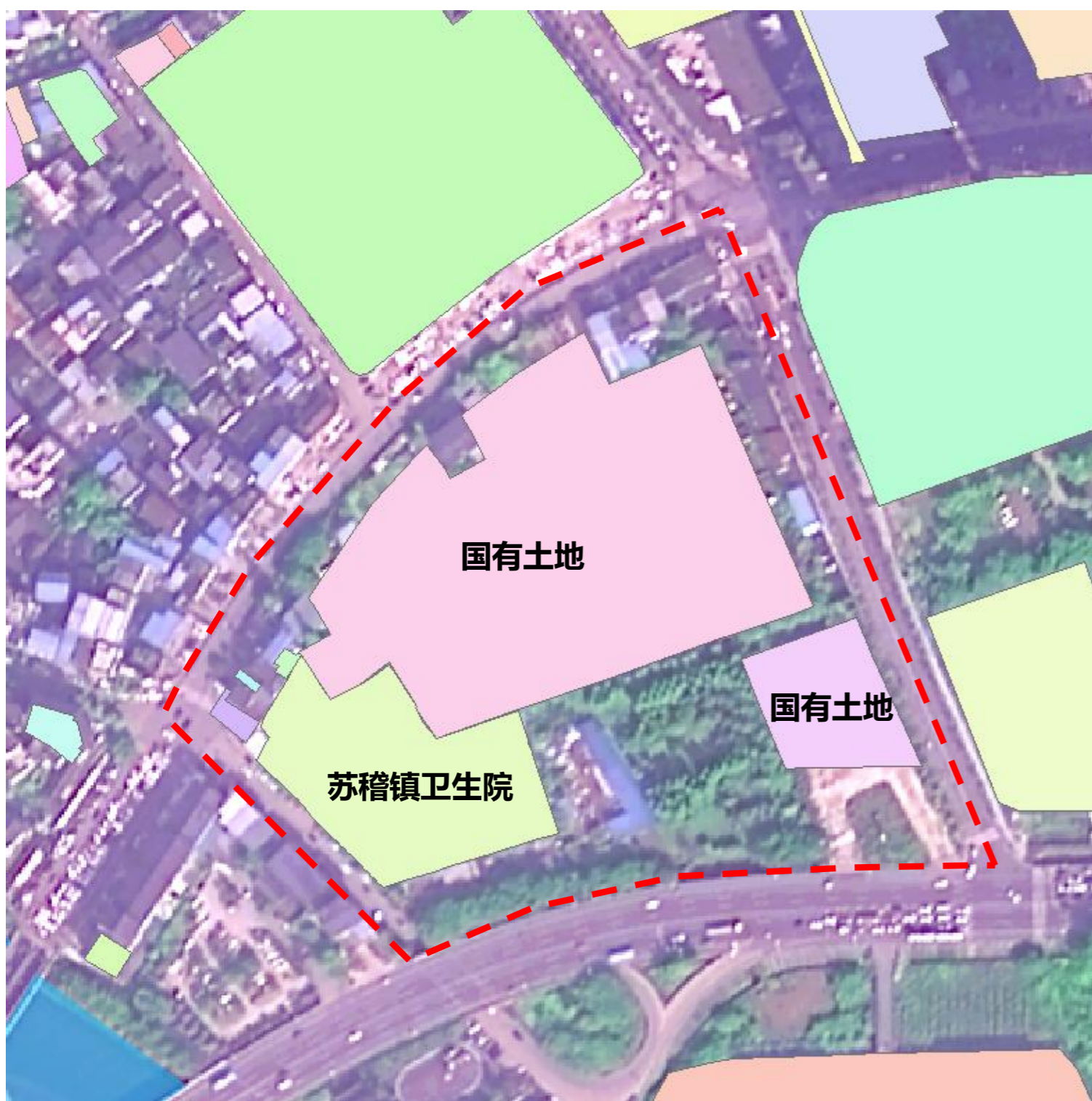
中国石化加气站（CNG站）



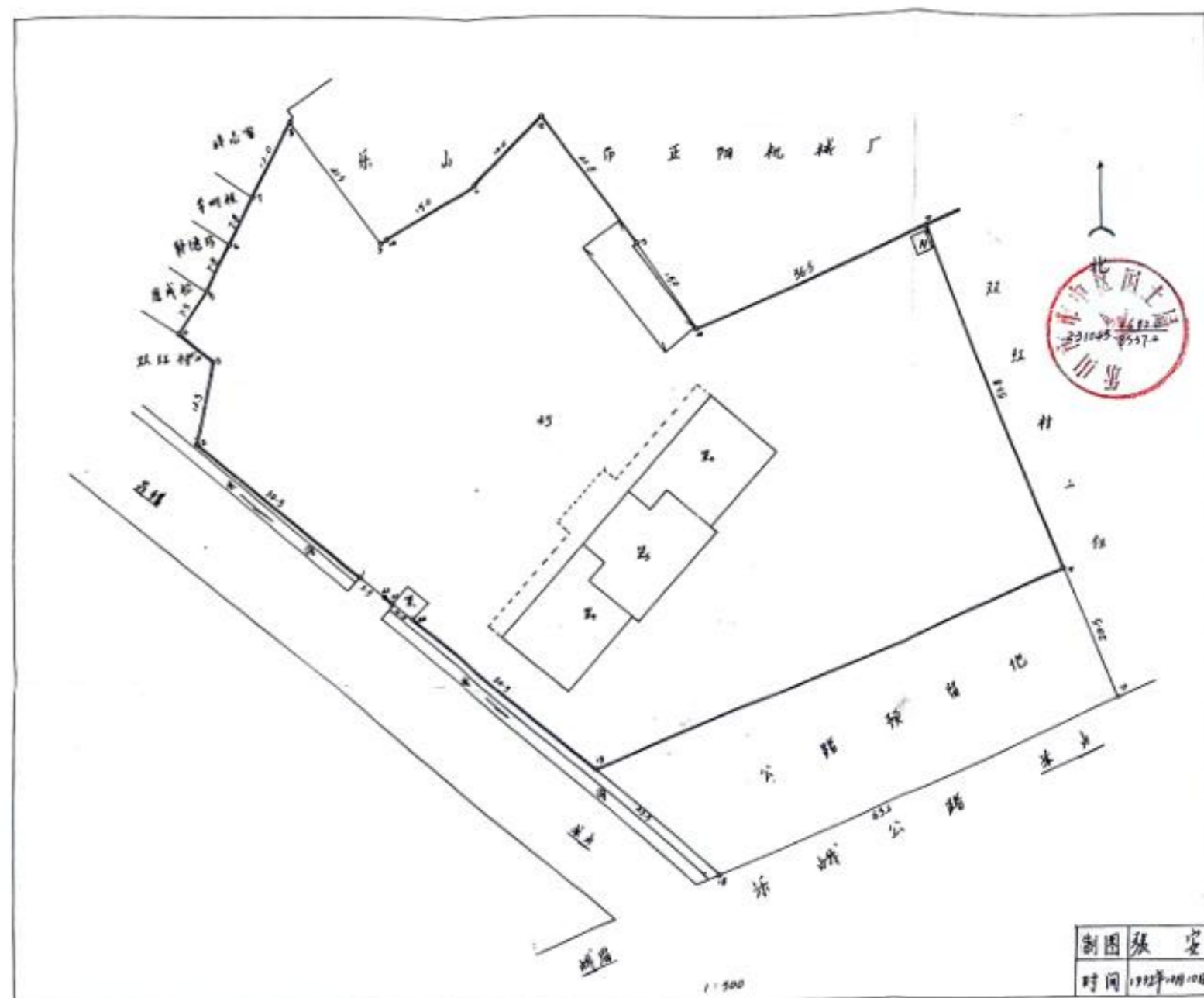
地块基本情况

■ 用地权属

根据最新用地权属资料显示，规划范围内涉及权属用地主要为国有土地和苏稽镇卫生院，其中卫生院于1999年以划拨方式取得该土地，使用权面积为8537.4平方米。



苏稽人民医院权属界址示意图



背景分析

■ 原规划情况

本次规划调整涉及地块SJ(B)-23、24号地块，总面积约4.63公顷。

| 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) | 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 | G1 | 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 |



背景分析

调整诉求

——因乐山市市中区苏稽镇卫生院新建业务用房需求，拟对SJ(B)-23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。
- 因此，本次规划调整拟对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。

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：

- 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。
- 项目业主：乐山市市中区苏稽镇中心卫生院。
- 项目地址：乐山市市中区苏稽镇苏中路35号。
- 项目代码：2410-511102-04-01-394520。
- 建设规模和主要建设内容：拆除现有伙食团用房（约270平

方米），在伙食团原址扩建办公业务用房及配套设施，占地约750平方米，建筑面积约3750平方米，以满足办公、伙食团和诊疗业务需求。此外，将采购专业医疗设备，以提升乐山市市中区苏稽镇中心卫生院的综合医疗服务能力。

六、总投资：3400万元。

七、资金来源：政府投资。

八、该项目相关文件：1、《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》文本及附件；2、固定资产投资项能耗统计表。

九、建设工期：12个月。

十、其他

如需对本批复文件所规定的有关内容进行调整，请按照《乐山市市中区政府投资项目管理办法》有关规定，及时以书面形式向我局提出变更申请，我局将根据项目具体情况，出具书面确认意见或者重新办理审批手续。

请接到批复后按照基本建设程序，抓紧编制初步设计和投资概算，按程序报批。批复文件有效期一般为2年，2年内未办理任何其他手续的，到期自动失效。

附件：审批部门招标核准意见

乐山市市中区发展和改革局
2024年10月28日

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

用地用途，特向贵局申请将乐山市市中区苏稽镇中心卫生院用地调整回医疗卫生用地。

妥否？请批示！

附件：国有土地使用证

乐山市市中区苏稽镇中心卫生院
2024年11月14日

（联系人：刘俊容，联系电话：18781386596）

乐山市市中区苏稽镇中心卫生院 2024年11月14日印发

背景分析

调整背景及必要性分析

近年来国家发布了一系列重要通知和指导意见，以加强基层医疗卫生服务体系建设，提升基层医疗服务能力。

2023年2月，中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于进一步深化改革促进乡村医疗卫生体系健康发展的意见》，提出**重点支持建设一批能力较强、具有一定辐射和带动作用的中心乡镇卫生院，完善并提高乡镇卫生院建设和装备标准。**

2023年3月，中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于进一步完善医疗卫生服务体系的意见》，提出**促进优质医疗资源扩容和区域均衡，强化城乡基层医疗卫生服务网底，加强乡镇卫生院和社区卫生服务中心规范化建设。**

2023年12月，国家基层卫生健康司发布《关于实施“优质服务基层行”活动和社区医院建设三年行动的通知》国卫办基层发〔2023〕22号文件，提出规范开展能力提升和社区医院建设、**重点支持建设一批中心卫生院。**

2024年6月，国务院办公厅关于印发《深化医药卫生体制改革2024年重点工作任务》的通知国办发〔2024〕29号，提出加强基层医疗卫生服务能力建设，改善基层医疗卫生机构基础设施条件，**加强中心卫生院建设。**

响应国家加强“基层医疗卫生”建设的相关政策要求



背景分析

■ 调整背景及必要性分析

➤ 苏稽镇中心卫生院现状资源紧缺，医疗服务需求日益增长。

- 2004年成功创建为二级乙等综合医院，是目前乐山市唯一——创建为二级乙等的乡镇卫生院；2019年优质服务基层行活动达到推荐标准、2020年12月成功创建成四川省社区医院，2022年中医骨伤科创建成四川省基层特色专科、2022年成功创建为四川省县域医疗次中心。
- 医疗服务能力：医疗服务辐射苏稽、临江、水口3个中心镇及周边区县近20万人口。
- 年门诊服务人次：**16万余人**
- 医院2023年住院人次：**近7000人次**
- 床位数：编制床位150张，实际开放床位数242张
- 现有用地面积：**6893.49m²**（根据《综合医院建设标准》（建标110-2021），综合医院建设用地指标117m²/床，用地面积缺口为**10656.51m²**）
- 现有建筑面积：**7017.19m²**（根据《重点中心乡镇卫生院建设参考标准》，床均业务用房面积应不少于55平方米，建筑面积缺口为**1232.81m²**）



苏稽镇中心卫生院现状运营情况良好，但现状病床负担过重，现状建筑规模已无法满足就医需求。

■ 调整背景及必要性分析

1

落实已批准国土空间总体规划

已批《乐山市国土空间总体规划（2021年-2035年）》在乐山市中心城区用地布局规划中已将该地块单元用地性质进行调整，本次规划调整论证是为原控规落实已批准国土空间规划的传导要求。

2

完善卫生院功能设施建设，改善医疗条件

新建业务用房以升级卫生院的硬件设施，优化医疗服务流程和改善就医环境，提升基层医疗卫生服务水平，满足居民日益增长的健康需求。

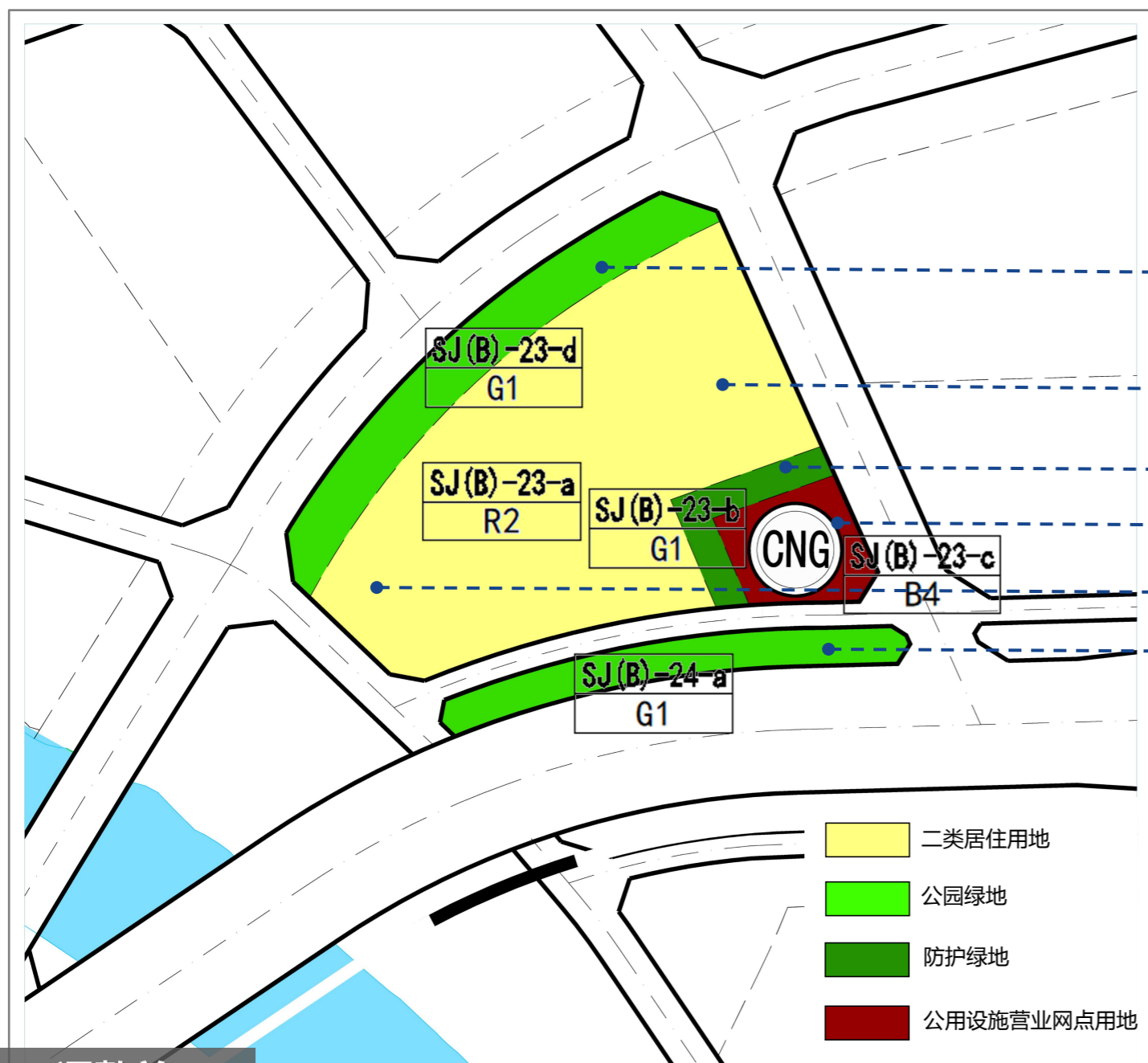


拟调整内容

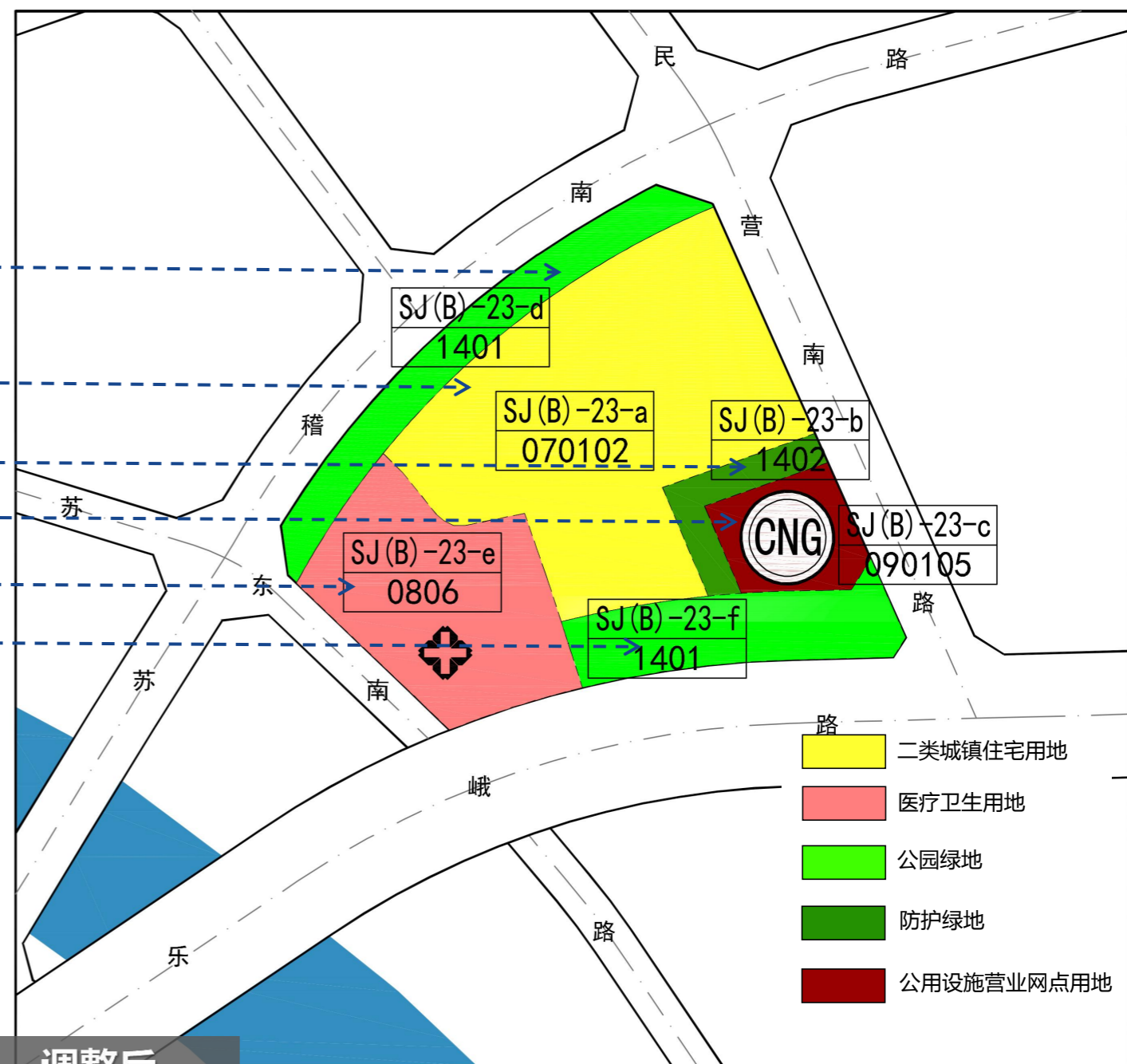
■ 用地布局对比

优化调整SJ(B)-23、24单元地块用地布局：

- 1、 SJ(B)-23-a地块界线调整，居住用地面积减少；
- 2、 落实控规SJ(B)-23-b、c、d的用地界线；
- 3、 落实乐山市国土空间总体规划确定的医疗卫生用地，并根据宗地线适当增加医疗卫生用地面积；
- 4、 落实总规确定的公园绿地，并进行优化调整；
- 5、 取消原控规中的12m城市支路（现状尚未建设）；
- 6、 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 | 20860 | 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 | 1799 | — | — | 85 | — | | | |
| SJ(B)-23-c | 090105 | 3334 | 0.8 | 35 | 20 | 15 | | | 加气站 |
| SJ(B)-23-d | 1401 | 5239 | 0.15 | 10 | 65 | 15 | | | |
| SJ(B)-23-e | 0806 | 9851 | 1.8 | 35 | 30 | 24 | | | 医院 |
| SJ(B)-23-f | 1401 | 5192 | 0.15 | 10 | 65 | 15 | | | 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。

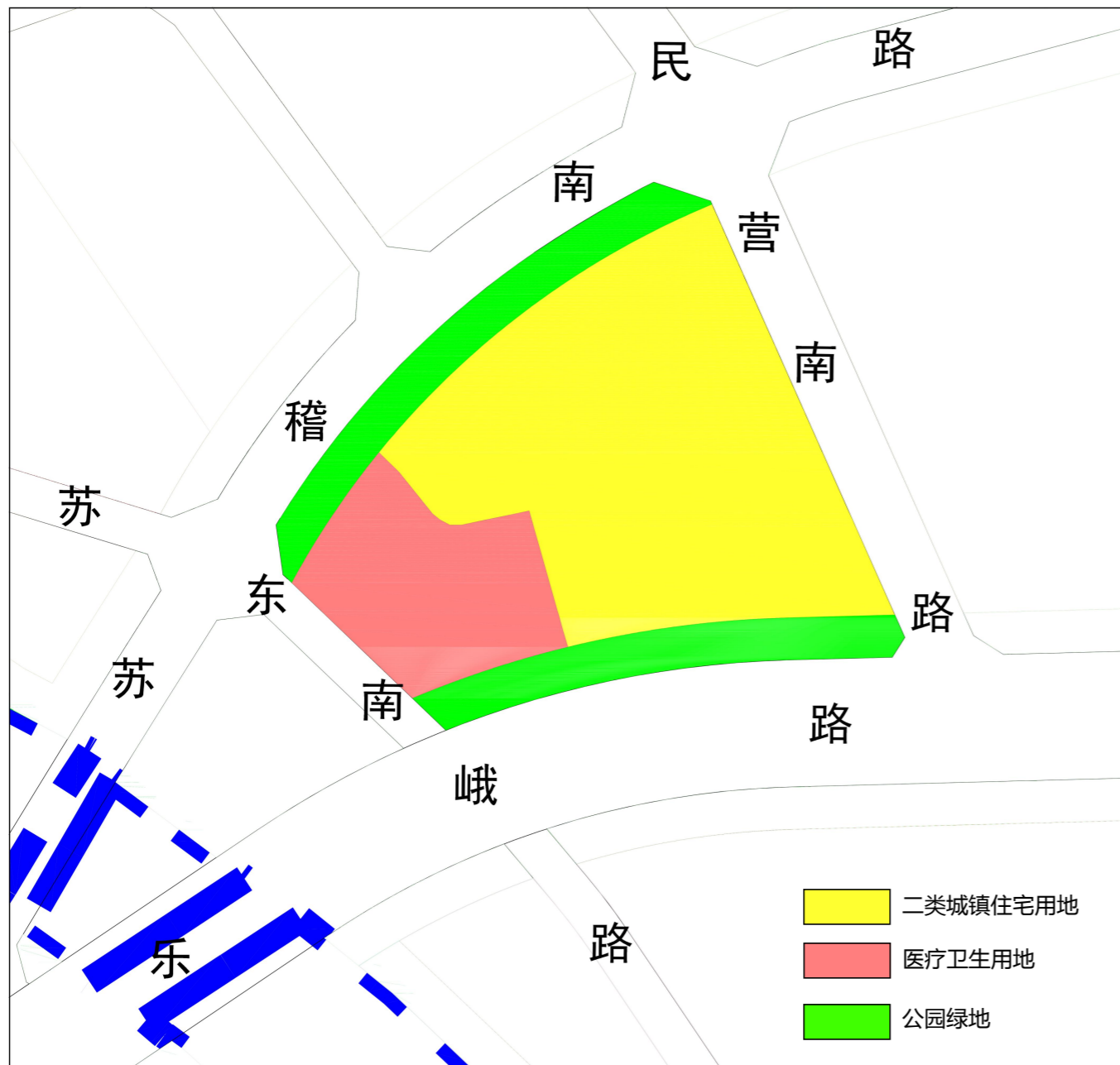
本次调整满足《中华人民共和国民法典》关于建设用地使用权的相关要求，同时符合《四川省城乡规划条例》涉及控制性详细规划调整的相关规定。调整合法。

调整符合性分析

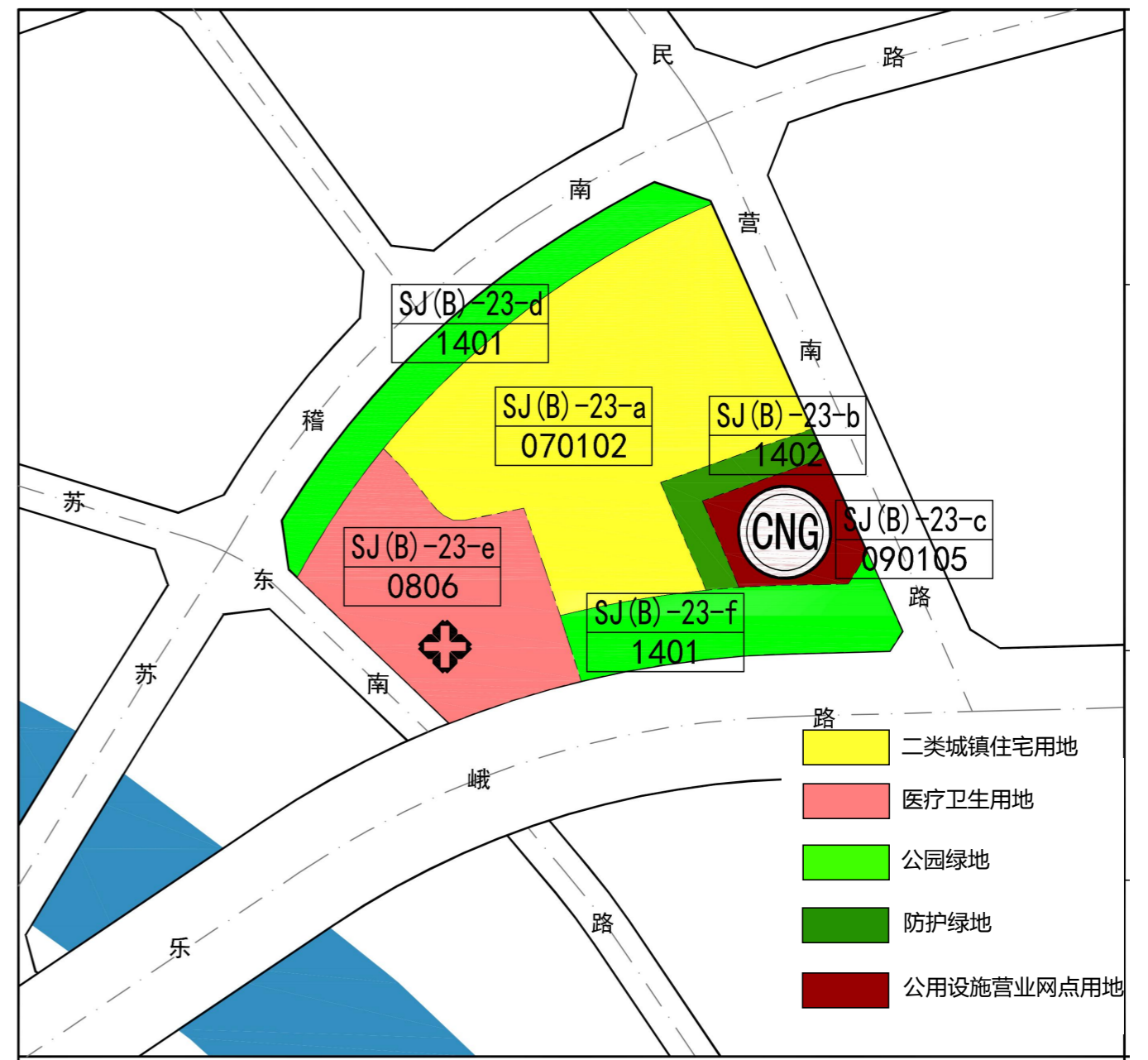
■ 规划符合性

本次调整落实上位规划相关要求，未突破城镇开发边界线和城市绿线，调整符合《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

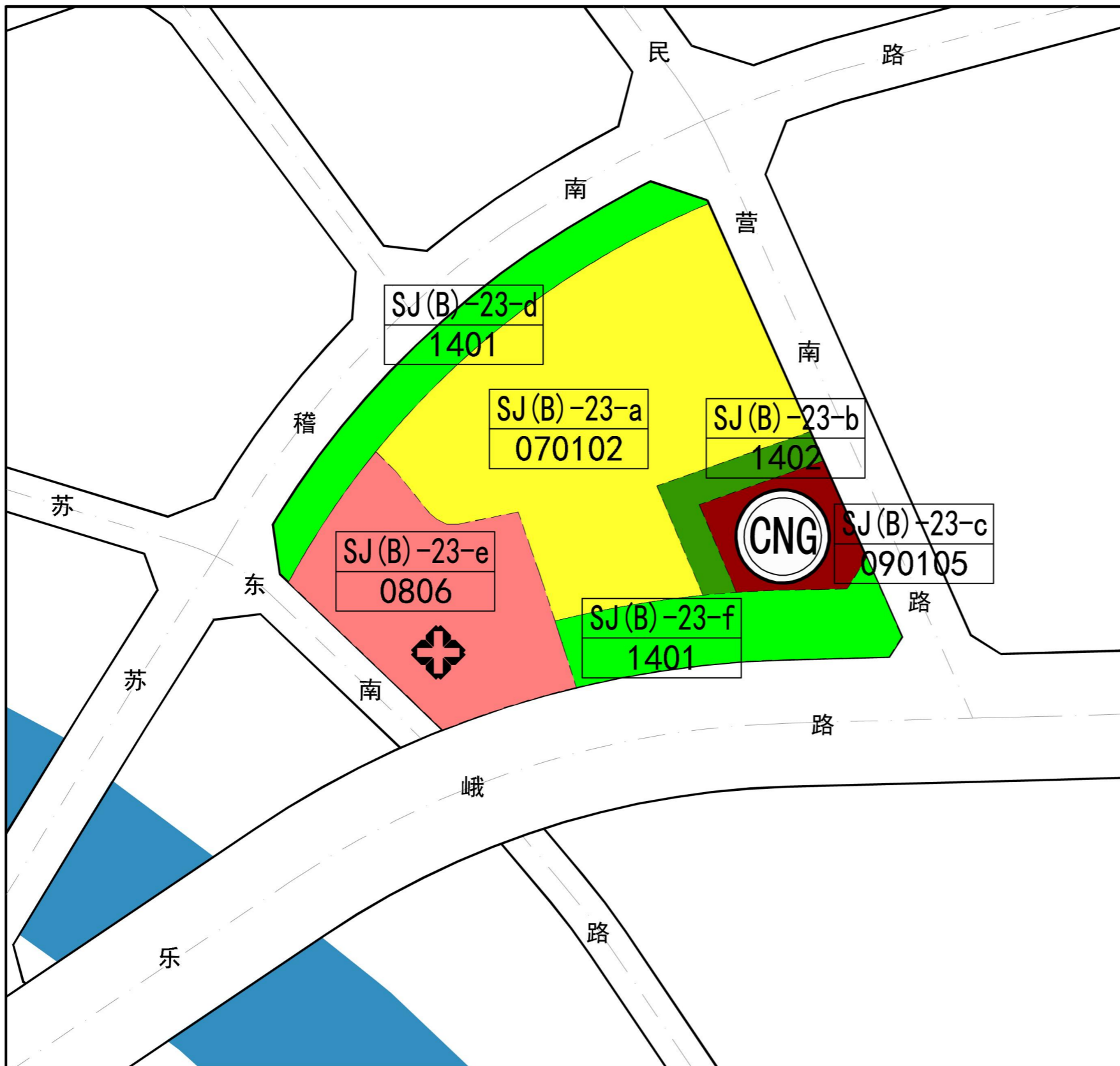
市国土空间总体规划用地布局



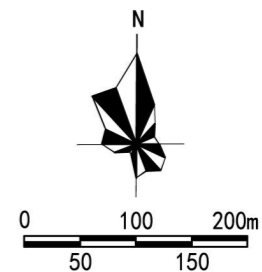
拟调整方案用地布局



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 ²) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 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 | 二类城镇住宅用地 | 20860 | ≤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 | 1799 | - | - | ≥85 | - | | | |
| SJ(B)-23-c | 090105 | 公用设施营业网点用地 | 3334 | ≤0.8 | ≥35 | ≥20 | ≤15 | | | 加气站 |
| SJ(B)-23-d | 1401 | 公园绿地 | 5239 | ≤0.15 | ≤10 | ≥85 | ≤15 | | | |
| SJ(B)-23-e | 0806 | 医疗卫生用地 | 9851 | ≤1.8 | ≤35 | ≥30 | ≤24 | | | 医院 |
| SJ(B)-23-f | 1401 | 公园绿地 | 5192 | ≤0.15 | ≤10 | ≥85 | ≤15 | | | 配建基站 |

图例

- [Symbol] 规划道路
- [Symbol] 医院
- [Symbol] 二类城镇住宅用地
- [Symbol] 加气站
- [Symbol] 医疗卫生用地
- [Symbol] SJ(B)-23-a 地块编码
- [Symbol] 公用设施营业网点用地
- [Symbol] 070102 地类代码
- [Symbol] 公园绿地
- [Symbol] 地块界线
- [Symbol] 防护绿地
- [Symbol] 河流水面

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、用途管制用地永华分类指南》规定一致。
 - 2. 现状合法的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. 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

地块编号

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