

乐山市中心城区肖坝片区控制性详细规划 XB(C)-01-a、XB(C)-02-j号地块规划调整论证

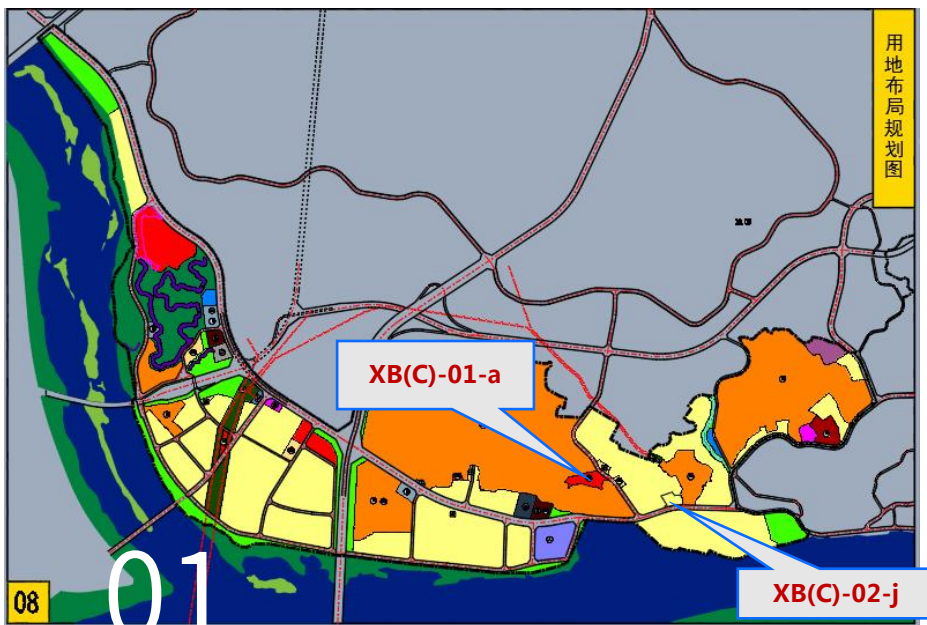
乐山市城乡规划设计院有限公司

时间：2025.04

项目概况

地块规划情况

拟调整的地块位于乐山市市中区肖坝片区东部，**XB(C)-01-a地块**紧邻成都理工大学，总用地面积11746平方米，现行规划为商业用地，现状未进行划拨或出让。**XB(C)-02-j地块为居住用地**，面积5215平方米。



项目概况

XB(C)-01-a地块周边权属情况

地块所处肖坝片区交通便利，周边基础设施完善，临近高校，具备良好的区位条件和发展潜力，利于功能调整与优化。

经权属调查，地块西南面**均为成都理工大学工程技术学院权属用地**，北侧隔道路为未征收集体用地，东侧为斑竹印象小区。

地块紧邻成都理工大学，便于与高校协同发展，为高校扩展提供空间支持，促进区域教育功能集聚。



项目概况

XB(C)-01-a地块周边建设情况

地块周边农房高度在6层左右，校园内建筑多以4-5层为主，地块背靠山体，周边植被密集。



项目概况

XB(C)-02-j地块周边权属情况

地块北侧为已出让住宅用地（斑竹印象），西侧为集体用地，东侧为划拨小学用地，该地块本身尚未办理产权登记，本次调规边界以现状建设边界结合控规用地界线和道路红线确定，面积5215平方米，地块新增编号**XB(C)-02-j**。



项目概况

XB(C)-02-j地块建设情况

该地块已由社区在拆迁后改建为临时农贸市场，内含2层砖房，建筑面积1138平方米；构筑物2049平方米；停车场面积1960平方米。

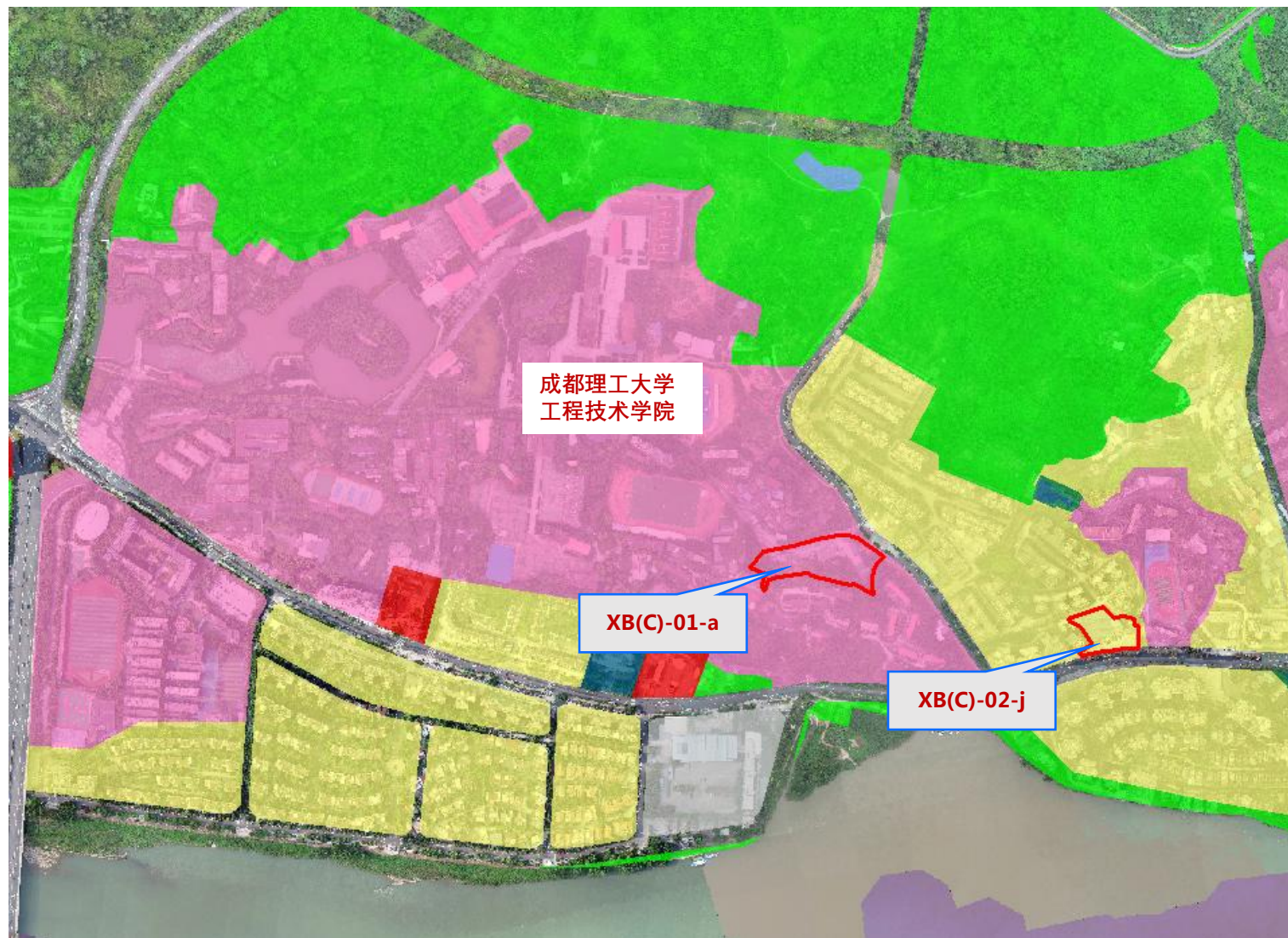


调整必要性

上位规划衔接需求

《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》明确肖坝片区定位为科教文化功能集聚区，需优先保障高等教育用地供给，**XB(C)-01-a地块**原农贸市场用地性质与上位规划不符。

片区功能优化需求迫切，成都理工大学工程技术学院作为区域重要教育资源，亟需扩展办学空间，提升配套设施水平，以满足区域教育发展需求。



调整必要性

片区功能优化需求

成都理工大学工程技术学院创办以来，实现了快速的跨越式发展，目前占地面积1114亩（宗地面积820亩），规划面积1800亩，校舍建筑面积46.6万平方米，规划面积与实际占地面积尚有差距，导致现有办学用地紧张，制约学校发展，调整地块为教育用地可为其提供必要空间，完善教育配套设施，提升片区教育功能。

XB(C)-01-a号地块位于学院东侧出口附近，且周边用地均属于学院所有，将其调整为教育用地并入学院版块是片区功能优化的重要途径。



调整必要性

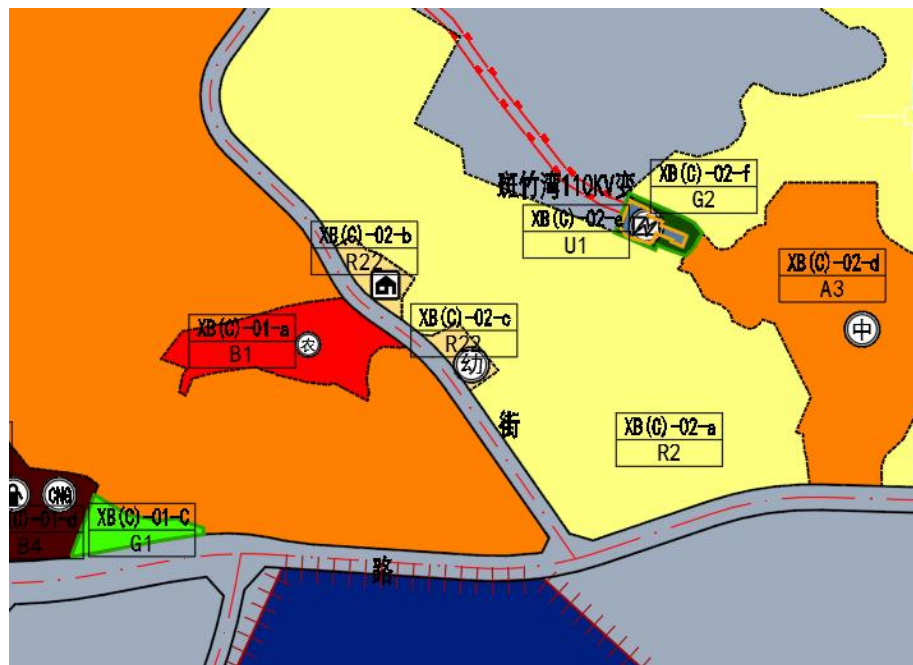
优化土地资源需求

现状农贸市场服务半径覆盖不足问题已通过**XB(C)-02-j**新建临时市场解决，原农贸市场用地功能单一，与周边教育科研功能不协调，地块长期闲置且管理脱节，与区域发展需求不匹配，亟需重新规划。

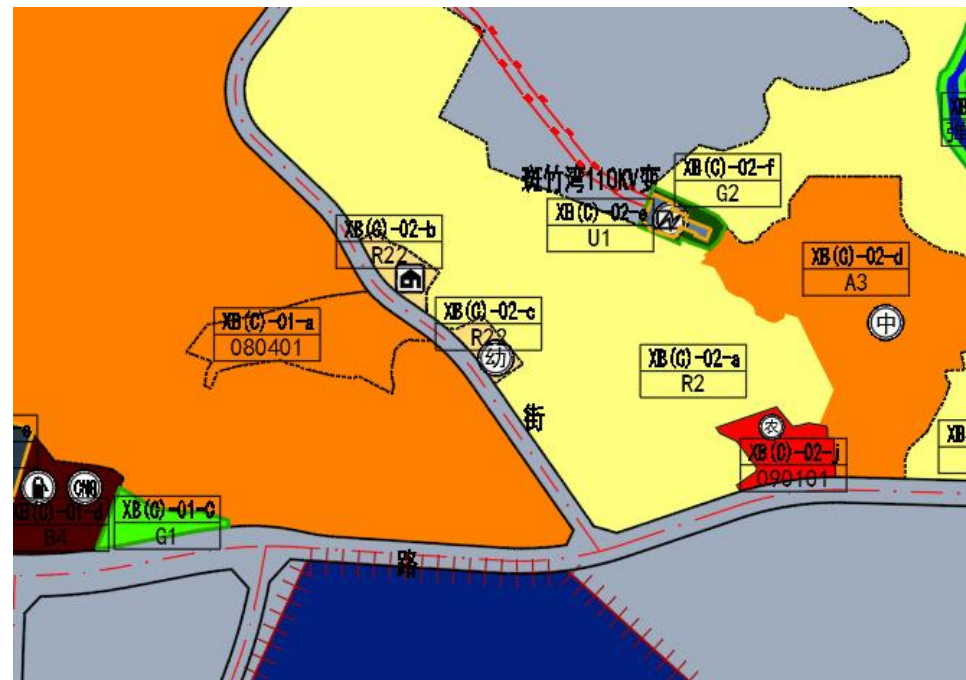
XB(C)-02-j修建临时市场后土地规划条件亟需调整，调整后可实现土地集约利用，促进片区产教融合，提升区域整体功能品质。



具体调整方案



调整前用地布局



调整后用地布局

XB(C)-01-a调整方案：

用地性质：由B1【商业用地（农贸市场）】调整为080401公共管理与公共服务用地（教育用地【高等教育用地】）。

原规划指标：容积率 ≤ 1.5 、建筑密度 $\leq 45\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高24米

调整后规划指标：容积率 ≤ 1.5 、**建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$** 、建筑限高24米。

XB(C)-02-j调整方案：

用地性质：由R2【居住用地】调整为090101商业服务业用地【商业用地（零售商业用地）】。

原规划指标控规标注为“--”即为控规编制时已出让地块。

调整后规划指标：**容积率 ≥ 0.8 且 ≤ 1.6 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高24米。**

具体调整方案

自然资源部《节约集约利用土地规定》中提出，土地管理和利用应当坚持合理使用的原则，**严控总量、盘活存量、优化结构、提高效率。**

《四川省自然资源厅关于盘活存量建设用地增强保障能力的指导意见》中提出，**创造条件加快土地供应**，在项目招商、选址阶段，要依据批而未供土地台账和图件，**引导项目优先在批而未供等存量国有建设用地选址。**

本次规划调整是本着盘活存量、创造条件加快土地供应的原则进行论证的，因此**符合国家以及省级相关政策。**

➤ 《四川省城乡规划条例》

本次规划条件的调整涉及公共利益，是符合《四川省城乡规划条例》中第五十七条规定。

第五十七条 设计单位应当按照城乡规划主管部门提出的规划条件和规划许可内容以及国家、省有关标准等要求进行建设工程设计。

建设单位或者个人应当按照规划条件和规划许可内容进行建设。不得擅自改变用地性质、容积率、绿地率等规划条件。

因公共利益确需变更规划条件的，城市、县人民政府城乡规划主管部门批准前，应当依照本条例第二十六条规定征求专家和公众的意见，并经城乡规划委员会审议。

出让后的地块，经批准改变用地性质、容积率等规划条件的，应当按照国家和省有关国有建设用地使用权出让规定，重新办理国有建设用地使用权出让手续。

城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地行政主管部门并公示。

具体调整方案

《四川省城市控制性详细规划管理办法》

第二十二条 控制性详细规划经批准后应保持稳定，不得擅自变更，确需调整变更的，应当由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门提出，经原批准机关同意。

有下列情形之一的，应当按照本办法第二章、第三章规定的编制、审批程序进行调整：

（一）城市总体规划或分区规划发生变更，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）重大建设项目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）法律、法规规定的需要作出重大调整情形的。

鉴于乐山市国土空间总体规划已完成审批，拟调整规划条件的地块所在区域发生变更，应按《办法》第二十二条的要求和程序进行规划调整变更，因此本次规划调整论证具有合法性。

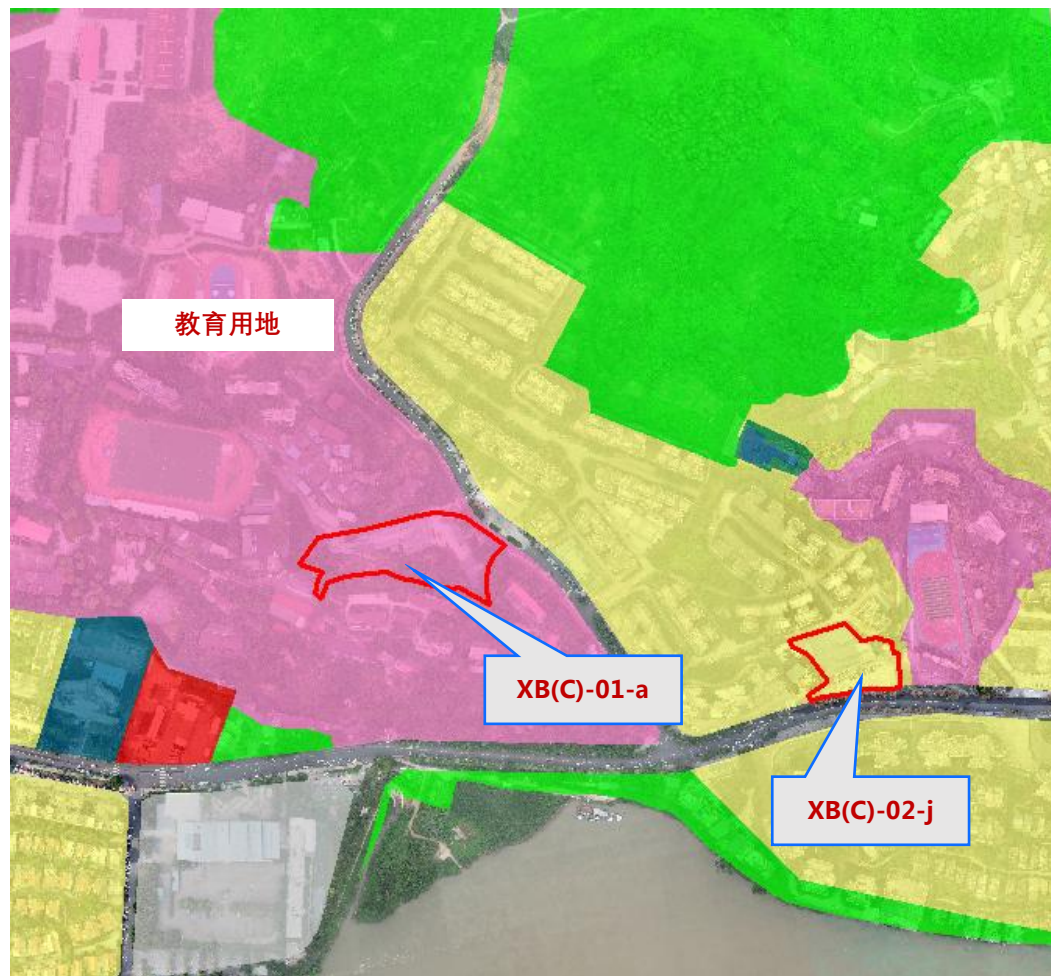
与上位规划衔接性

上位规划支撑

《乐山市国土空间总体规划（2021-2035年）》为调整提供了宏观层面的规划支撑，在最新批复的国土空间**总体规划中XB(C)-01-a地块用地性质为教育用地**。确保调整符合城市整体发展战略和空间布局要求。

保障调整后用地在城市国土空间规划体系中的合理性和合法性，为后续实施提供有力依据。

乐山市国土空间总体规划中心城区用地布局图（局部）



与上位规划衔接性

专项规划一致

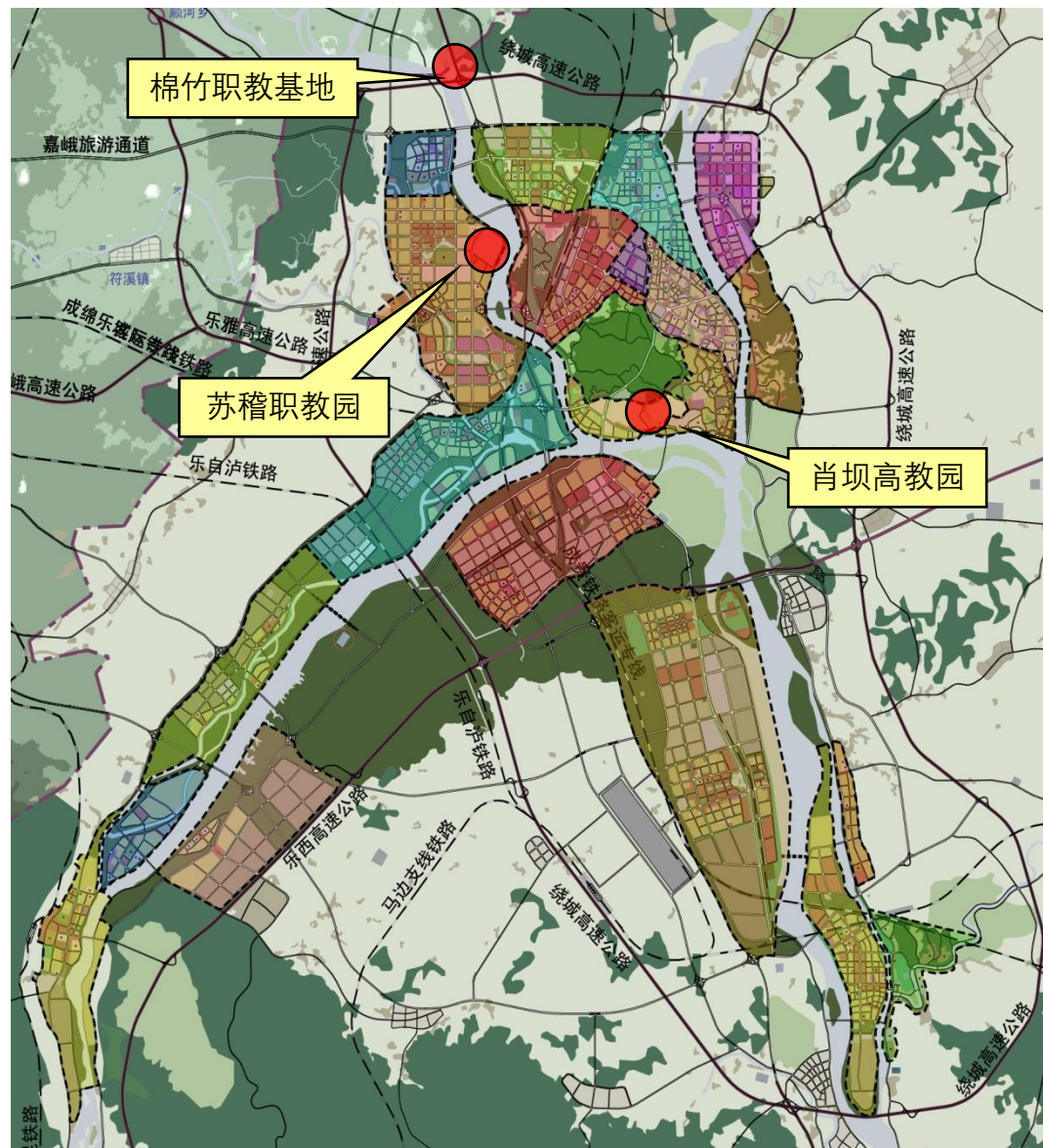
与《乐山市教育设施专项规划》中“高等教育用地向高校集聚区集中”原则一致，符合教育设施布局规划要求。

有利于优化教育设施空间布局，形成高校集聚区，提升区域教育功能和影响力，促进教育事业高质量发展。

《乐山市中心城区教育专项规划》（文本节选）

(2) 规划在肖坝片区建立肖坝高教园区，总面积约158.43公顷，以现状乐山师范学院、成都理工大学为基础，**为其预留足够的发展用地**，促进校园资源共享。

乐山市中心城区教育专项规划（职教园）



与上位规划衔接性

符合控规要求

符合《乐山市控制性详细规划（肖坝片区）》中“**强化教育科研功能，优化公共服务设施布局**”的要求，调规后更符合片区控规空间功能结构，为调整提供了规划依据，确保调整后用地性质和功能符合片区整体发展要求，保障规划的科学性和合理性。

功能结构

“两轴、四组团”

- “**两轴**”：绿心路与肖坝路两条主要交通轴线。
- “**四组团**”：沿江两块居住配套组团、以理工、乐山师院为核心的大学教育组团以及片区北面的绿心组团。

肖坝片区控制性详细规划（功能结构图）



技术指标合理性

XB(C)-01-a调整方案

容积率适配

容积率 (≤ 1.5) 维持不变，符合《高等教育用地规划标准》中低密度科研教育类建筑的容积率要求（一般 ≤ 2.0 ），适配高校建筑布局需求。有利于保障教育用地的开放性和空间品质，为高校师生提供良好的学习和生活环境，促进教育事业的发展。

建筑密度优化

建筑密度 ($\leq 30\%$) 较原指标降低15%，预留更多开放空间，适配高校建筑群布局需求，提升校园空间品质。有利于改善校园环境，增强校园的开放性和文化氛围，促进学生交流与合作，提升教育质量。

绿地率提升

绿地率 ($\geq 35\%$) 提升15%，符合《城市绿地规划规范》（GB/T 51346-2019）中教育用地绿地率下限要求（ $\geq 35\%$ ），利于营造校园生态景观。有利于改善区域生态环境，提升城市绿化水平，促进城市可持续发展，为师生提供良好的生态环境。

建筑限高协调

建筑限高（24米）维持不变，与周边建筑高度协调，避免对城市天际线造成突兀影响，保障片区空间形态连续性。有利于维护城市风貌和景观形象，提升城市整体品质和特色，促进城市协调发展。

技术指标合理性

XB(C)-02-j调整方案

指标依据

容积率 (≥ 0.8 且 ≤ 1.6)

建筑密度 ($\leq 50\%$)

绿地率 ($\geq 20\%$)

建筑限高 (24米)

服务设施用地规划控制指标表

表 2-4

| 用地性质 | 总容积率 | 总建筑密度 |
|--------|-------------------------|-------------|
| 幼儿园 | ≤ 1.0 | $\leq 35\%$ |
| 农贸市场 | ≥ 0.8 且 ≤ 1.6 | $\leq 50\%$ |
| 派出所 | ≤ 1.8 | |
| 街道办事处 | ≤ 1.8 | |
| 其他服务设施 | ≤ 1.8 | |
| 社会停车场 | 根据论证方案合理性确定 | |

乐山市人民政府办公室文件

乐府办发〔2022〕55号

乐山市人民政府办公室 关于印发乐山市城市规划管理技术规定 (2022)的通知

建设用地规划绿地率

表 2-5

| 建设项目 | 绿地率 |
|--------|--|
| 居住 | 新区建设: $\geq 30\%$ 旧区改建: $\geq 25\%$ |
| 商业 | $\geq 20\%$ |
| 商业兼容居住 | $\geq 25\%$ |
| 公共设施 | $\geq 30\%$ |
| 工业、仓储 | 按照相关行业规范标准确定 |
| 市政公用 | 按照相关行业规范标准确定 |

7. 建筑按地上高度分类划分如下:

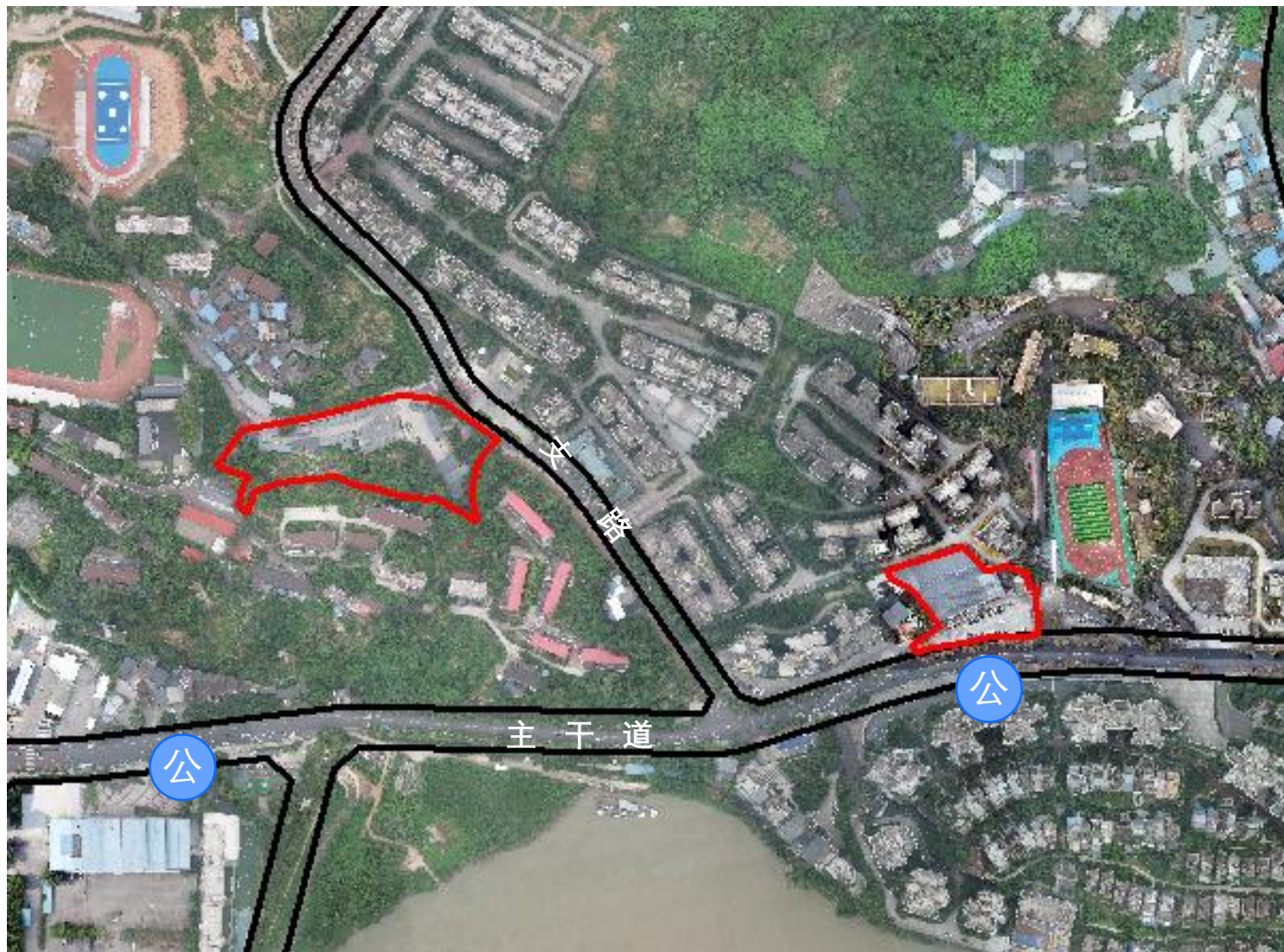
- (1) 低层建筑: 建筑高度不大于 11 米的建筑为低层建筑;
- (2) 多层建筑: 建筑高度大于 11 米且不大于 27 米的住宅和建筑高度不大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑建筑;

交通与市政承载力

交通设施满足

XB(C)-02-j地块紧邻城市主干道，道路网密度及公交站点覆盖率满足周边居民出行需求，交通便利。

XB(C)-01-a临近城市支路，便于师生出行。



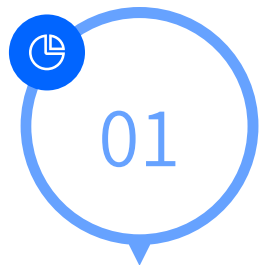
交通与市政承载力

市政设施承载

片区现状供水、供电、排水等市政设施容量富余，可承载新增教育设施与农贸市场负荷，保障用地正常运行。



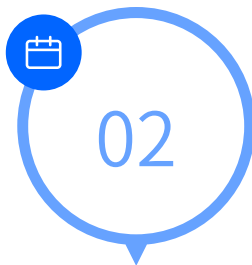
社会效益



教育资源供给

提升片区高等教育资源供给能力，助力成都理工大学“双一流”学科建设，为区域培养更多高素质人才。

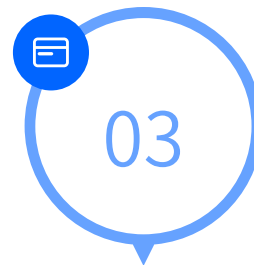
有利于提升区域教育水平和竞争力，促进区域经济社会发展，推动区域教育事业高质量发展。



人才吸引力增强

优化公共服务设施布局，增强肖坝片区人才吸引力和创新活力，吸引高端人才集聚，促进区域创新发展。

有利于提升区域人才竞争力，推动区域产业升级和经济转型，实现区域可持续发展。



社会和谐稳定

临时农贸市场转为正式市场后各项设施标准均有提升，更好满足周边居民日常生蔬采购需求，利于提升居民生活满意度，促进社会和谐稳定。

结论

01

本次规划调整符合《四川省城市控制性详细规划管理办法》相关要求，具有合法性，符合乐山市国土空间总体规划要求，技术指标合理，社会、环境效益显著，建议予以批准实施。

02

调整后可优化区域功能布局，提升教育功能，补足生活圈配套短板，促进区域经济社会协调发展，实现区域可持续发展。