沐川县城控制性详细规划01-057A-1、01-066地块调整论证

乐山市城乡规划设计院有限公司

2026.10



城乡规划（国土空间规划）
编制资质证书
（副本）

证书编号：自资规甲字 21510283　　证书等级：甲级

单位名称：乐山市城乡规划设计院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：91511100MA69GWDL5E

有效期限：自 2021 年 10 月 18 日至 2030 年 10 月 14 日

发证机关

2021 年 10 月 18 日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：沐川县城控制性详细规划01-057A-1、01-066地块调整论证

编制单位：乐山市城乡规划设计院有限公司

城市规划设计证书等级：甲级

城市规划设计证书编号：自资规甲字21510283

院　　长：刘 波　正高级工程师　注册城乡规划师

总规划师：刘 俊　高级工程师　注册城乡规划师

规划所所长：赵 征　高级工程师　注册城乡规划师

项目负责人：李 婧　高级工程师　注册城乡规划师

项目人员：袁秋艳　工程师

工程编号：

完成时间：2026年10月

目 录

CONTENTS

项目背景

论证总则

地块调整必要性分析

地块调整合法性分析

地块调整合理性分析

论证结论及建议

1 项目背景

1 项目背景

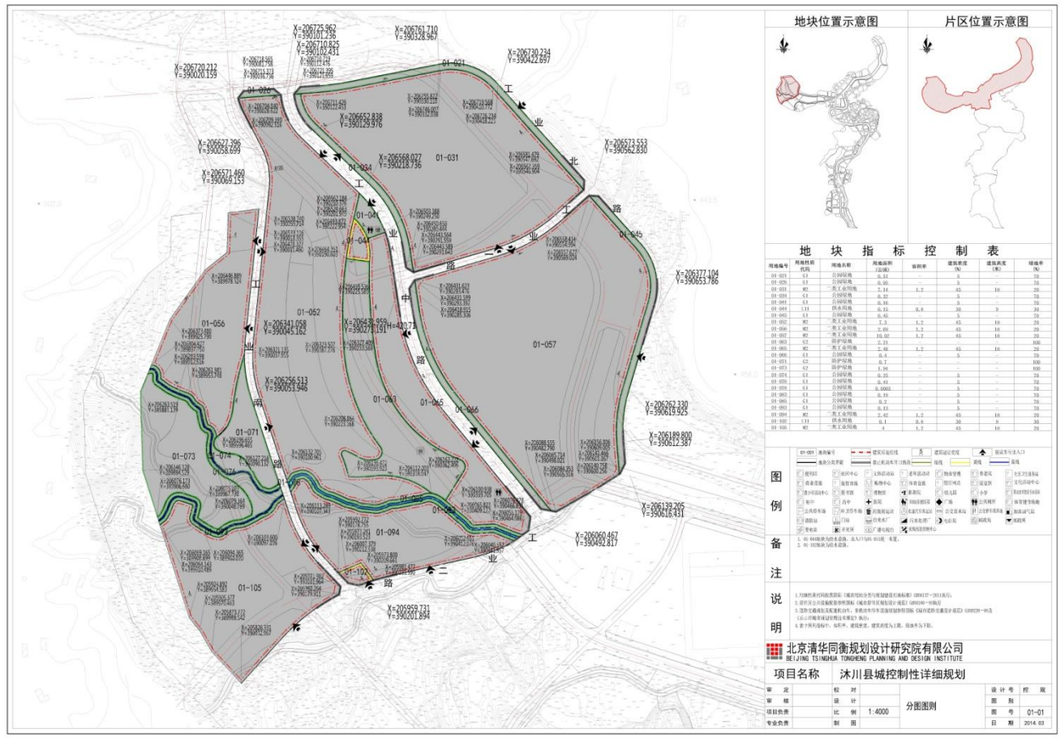
■ 项目概况

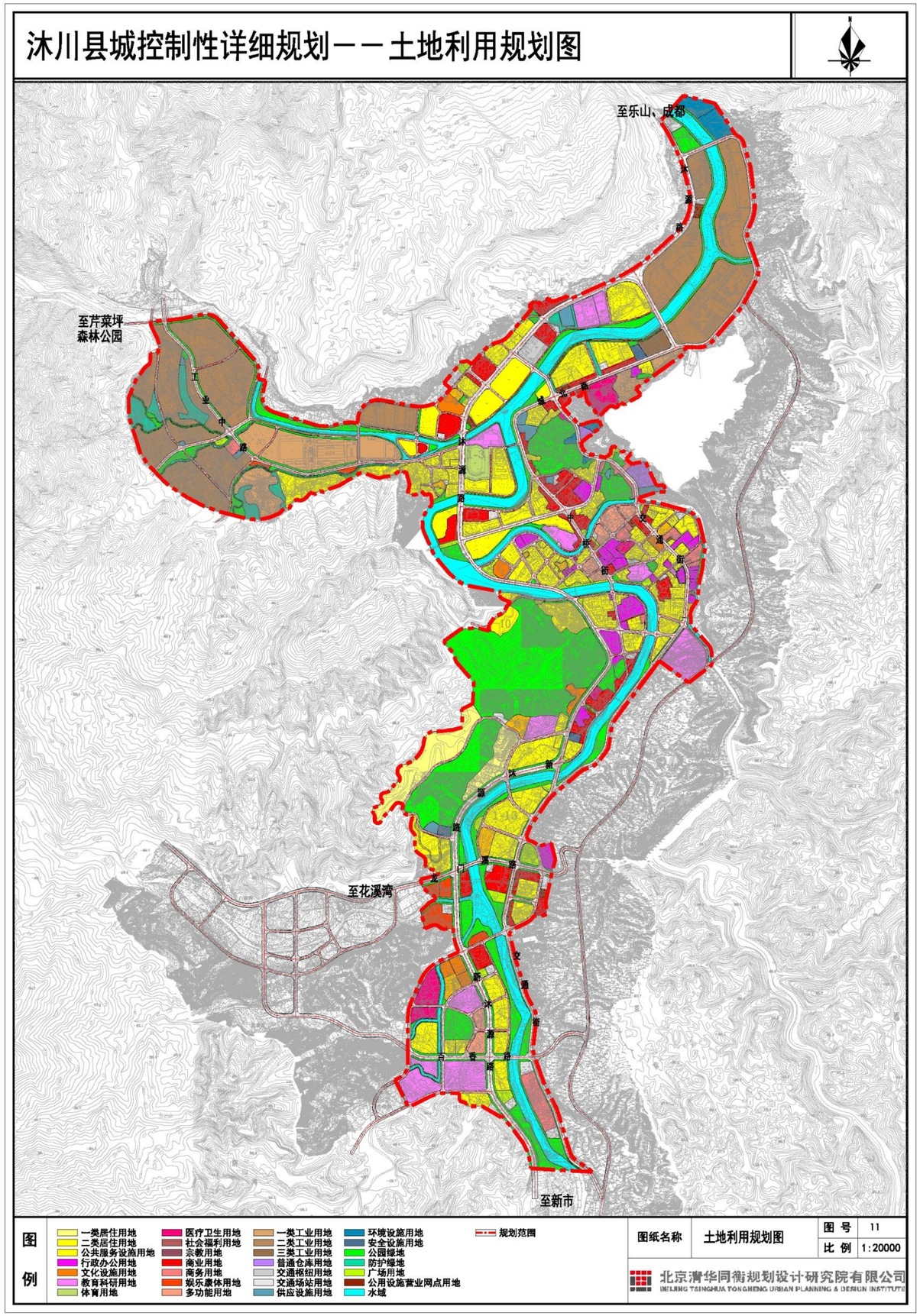
本次论证地块位于沐川县中心城区北部，位于现行法定控制性详细规划《沐川县城控制性详细规划》规划范围内，现为国有存量用地。

在原规划里，地块01-066为公园绿地，用地面积为0.4公顷，绿地率为70%。

01-057a-01地块位于01-057地块范围内。01-057地块面积及指标如下：

01-057地块： 用地面积10.02公顷，用地性质为二类工业用地，容积率≤1.2，建筑密度≤45%，限高≤18米，绿地率≥20%。





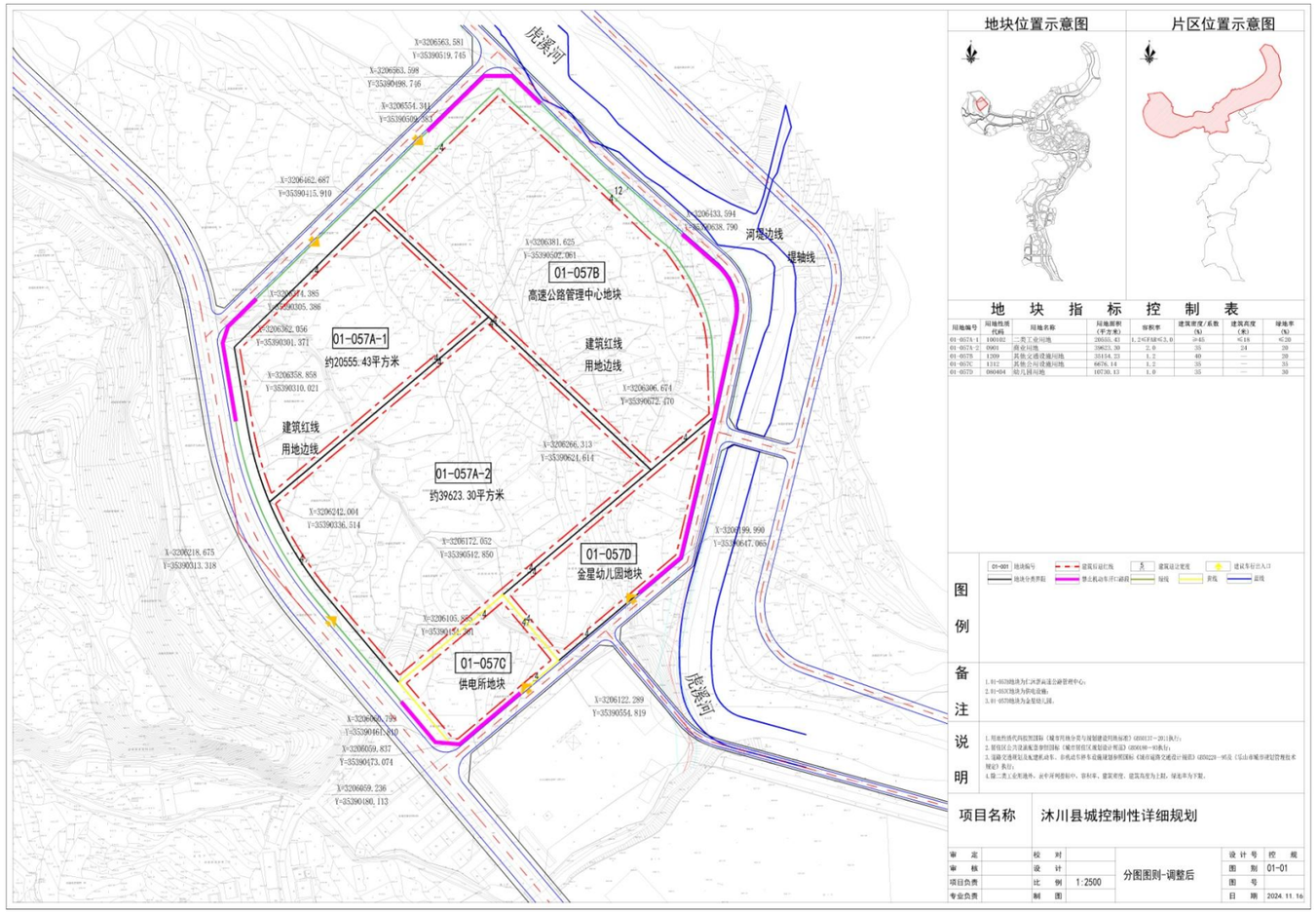
1 项目背景

■ 项目概况

2024年，为进一步推动存量用地盘活，落实国土空间总体规划中三产融合发展部署，启动了对该地块的调规论证。根据《沐川县城控制性详细规划01-057地块调整论证报告》，该轮调整工作对原01-057地块进行细化，调整论证地块01-057AS-1地块在该轮调整中地块面积及指标如下：

01-057A-1地块：用地面积2.05公顷，用地性质为二类工业用地，容积率为1.2≤FAR≤3.0，建筑密度≥45%，限高≤18米，绿地率≤20%。

《沐川县城控制性详细规划01-057地块调整论证报告》通过2024年第十二次专委会评审，并经沐川县国土空间规划委员会2024年第七次会议审查通过，**调整结论合法有效。**



为全力补齐沐川县智慧化综合物流基础设施短板，切实赋能全县林竹、魔芋、茶叶、矿产等大宗物资外运降本增效，助力县域经济高质量发展和乡村全面振兴，经第十八届县人民政府第134次常务会议审议同意，拟启动沐川县综合智慧物流园建设项目，根据相关法律法规及现行详细规划要求，委托我公司对01-66和01-57A-1地块范围和相关指标调整进行论证。

2 论证总则

2 论证总则

■ 地块原指标

地块编码：01-057A-1

用地面积：2.05公顷

用地性质：二类工业用地

容积率：1.2≤FAR≤3.0

建筑密度:≥45%

限高：≤18米

绿地率：≤20%

地块编码：01-066

用地面积：0.4公顷

用地性质：公园绿地

容积率：--

建筑密度:--

限高：--

绿地率：≥70%

■ 调整内容

1.地块范围调整：

根据现行《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》道路线型和城市绿线范围，将原地块01-57A-1和01-66地块部分用地整合为一个地块，命名为01-57A-1，地块面积调整后为2.3公顷。

2.地块性质和指标调整：

01-57A-1地块性质由二类工业用地调整为物流仓储用地，地块容积率由1.2≤FAR≤3.0调整至≤3.0，地块密度由≥45%调整至不小于30%且不大于60%；限高调整至≤24米，绿地率按照相关行业规范标准确定。

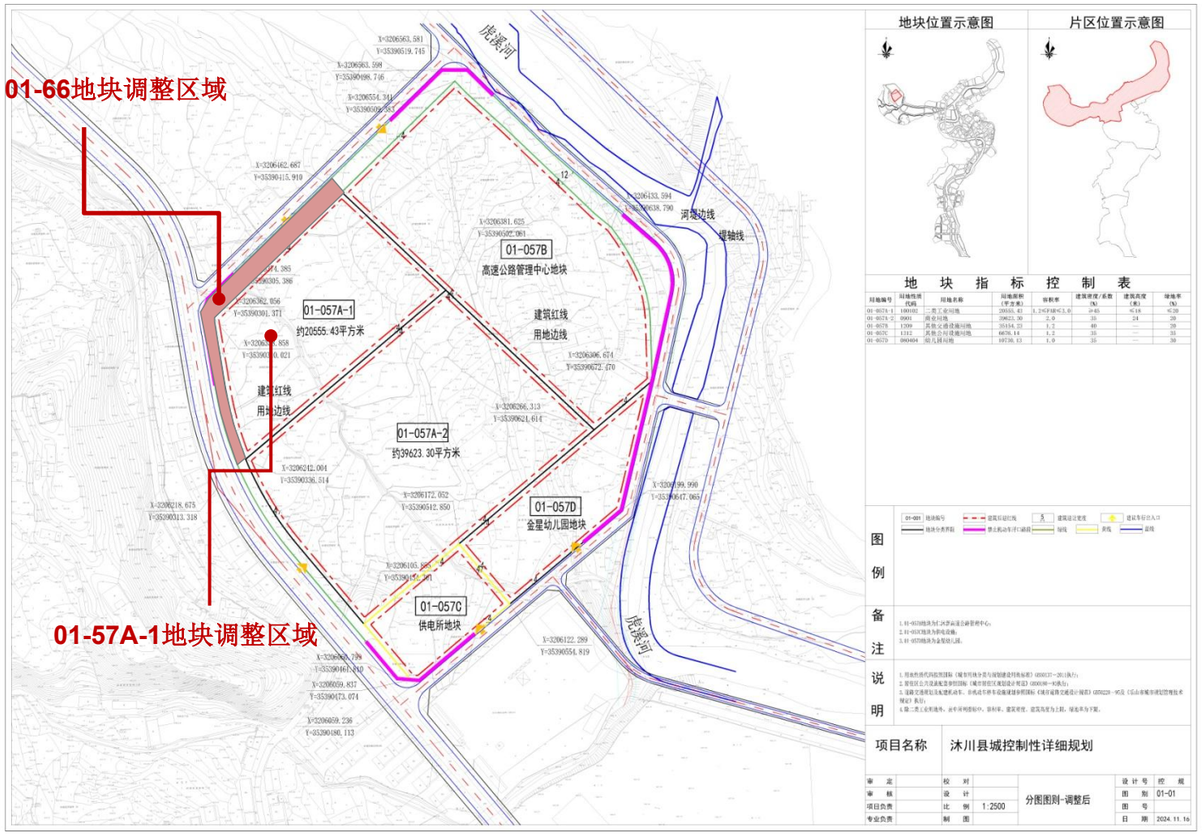
将01-66地块中部分区域整合至01-057A-1地块，并将对应区域用地性质由公园绿地调整为物流仓储用地，地块容积率调整至≤3.0，地块密度调整至不小于30%且不大于60%；限高调整至≤24米，绿地率按照相关行业规范标准确定。

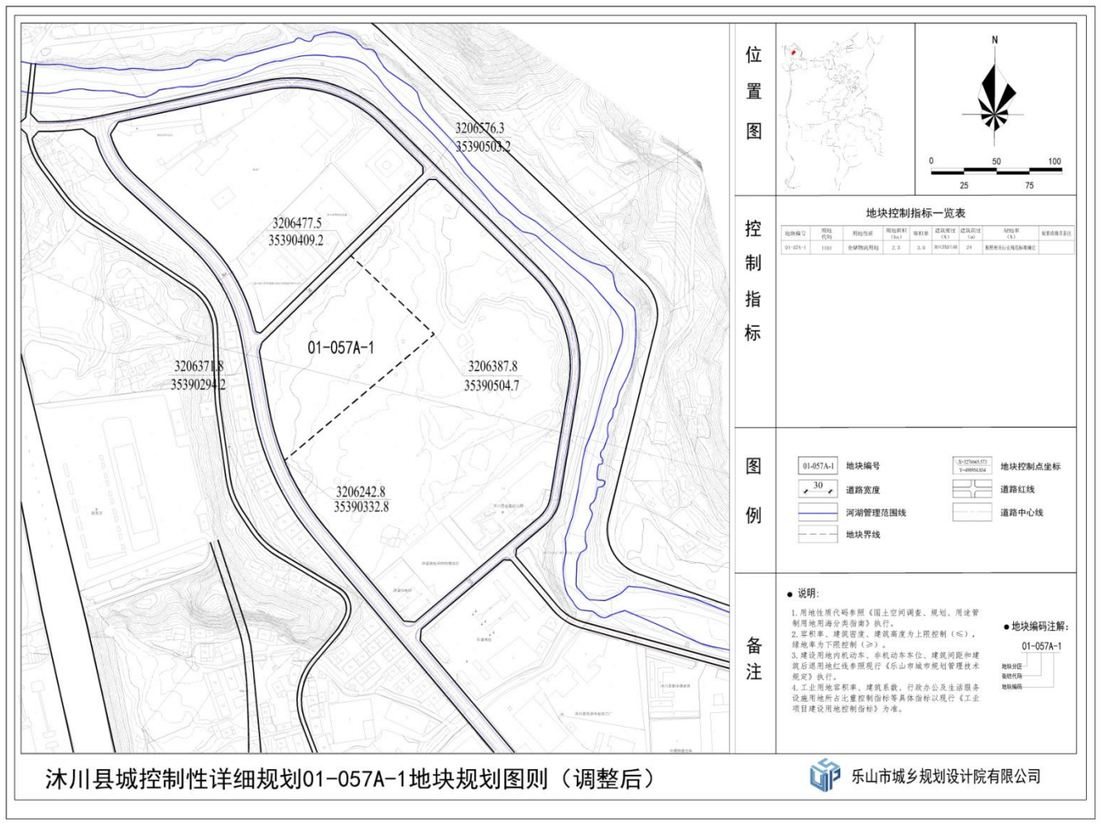
3.地块绿线调整：

根据现行《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》城市绿线范围，取消原01-66地块内绿线划定。

2 论证总则

■ 论证内容





原指标

地块编号	用地性质	兼容性	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	备注
01-066	公园绿地	--	0.4	--	--	--	70	部分区域纳入此次调整范围
01-057A-1	二类工业用地	--	2.05	**1.2≤FAR≤3.0**	≥45%	18	≤20	

论证指标

地块编号	用地性质	兼容性	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	备注
01-057A-1	物流仓储用地（1101）	--	2.3	3.0	≥30% ≤60%	24	按照相关行业规范标准确定	

2 论证总则

■ 论证依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

3.《城镇开发边界管理办法（试行）》；

4.《城市绿线管理办法》

5.《城市绿化条例》

6.《四川省城乡规划条例》(2011年)；

7.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）

8.《国土空间详细规划编制指南》；

9.《沭川县城控制性详细规划》；

10.《乐山市城市规划管理技术规定》（2022）；

11.乐山市人民政府办公室关于调整《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》部分内容的通知；

12.沭川县综合智慧物流园建设项目可行性研究报告；

13.《沭川县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

14.国家及地方的有关法律法规；

15.地块现状条件的基础资料及有关技术资料。

■ 论证原则

1.符合国家法律法规和上级有关政策精神的原则；

2.符合相关技术规范要求的原则；

3.防洪排涝、海绵城市等的相关原则；

4.综合考虑该地区的城市经济发展和公共服务设施需求原则；

5.具体问题（项目）具体分析的原则；

6.可操作性与可持续发展原则。

3

地块调整必要性分析

3 地块调整必要性分析

地块调整是响应国家“盘活存量用地”政策，妥善化解地块历史遗留问题的实际要求

盘活存量用地是最严格节约用地制度、增存挂钩刚性约束、城镇化阶段转换和产业空间重构共同要求的结构性转向。

《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》对新增建设用地总量实行从严管控，“十四五”“十五五”“十六五”新增建设用地控制规模逐步递减；《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》进一步提出“实行统筹存量和增量综合供地”，明确“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”的导向。

自然资源部、国家林草局《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38号）确立“增存挂钩”：年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积，新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发——不盘活存量，增量指标就无从获取。在结构转型上，2024年我国常住人口城镇化率已达67%，中央城市工作会议作出“城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”的重大论断，城镇建设用地供需结构错配突出，公共服务设施用地不足与低效闲置并存。

2025年已发行专项债5400余亿元用于收储存量闲置土地，43个试点城市累计认定低效用地320.18万亩、实施再开发170.47万亩，实践本身已经表明存量盘活是化解结构矛盾的基本途径。《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）中，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展。其核心目标为聚焦城中村和低效工业用地改造，推动城乡发展从“增量依赖”向“存量挖掘”转变，提高土地利用效率。

《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）中，提出”在不突破国土空间总体规划和规划单元详细规划强制性管控要求的前提下，通过技术修正、优化调整等方案对详细规划进行动态维护，并纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。经有批准权的机关批准的低效用地再开发项目实施方案，可作为优化调整详细规划的参考依据。

本次调整地块在2024年调整为工业用地后一直闲置至今，造成土地资源浪费，为进一步盘活地块，结合沐川县实际需求和地方债券资金投向领域，开展本次调整论证。

3 地块调整必要性分析

项目建设是沐川县现代物流基础设施迫切现实需要

当前沐川县物流基础设施尚且存在短板，现有零散小型仓储、人工分拣门面无法匹配县域竹木、果蔬、电商产业规模化发展需求，流通环节成本高、损耗大、效率低，已成为制约县域产业提质的核心瓶颈。一是仓储设施严重不足、标准落后。全县无多层标准化防潮仓储载体，竹木、生鲜只能存放于简易平房、露天堆场，防潮、防火、通风设施缺失，竹制品霉变、果蔬腐烂损耗居高不下；且零散库房分散在城区各处，货物无法统一集中调度，企业仓储租赁成本逐年上涨，压缩产业利润空间。二是缺少自动化智能分拣配套。县域电商、农产品交易依靠人工分拣，单日处理能力有限，订单错漏率高，生鲜分拣无预冷分区，分拣过程长时间常温暴露，加速产品变质，无法满足大批量外销订单处理需求。三是货运配套设施空白：无专业大型地磅、标准化车辆维保车间、集中停车场、新能源充电桩，干线货车占道停放称重、维修，既堵塞城区交通，又存在交通安全、市容污染隐患；新能源货运车辆充电点位稀缺，制约绿色物流发展。四是无一体化综合物流枢纽。仓储、分拣、配送、货运配套功能分散割裂，无法实现“存储—分拣—装卸—干线运输”全流程一站式服务，货物中转多次搬运，大幅增加人工、运输成本。

沐川县综合智慧物流园项目将建设标准化仓储、智能分拣、配送、车辆维保、充电桩一体化综合物流园区，一次性补齐仓储、分拣、货运配套全部硬件短板，打造县域规模化综合智慧流通枢纽，统一整合全县货物集散资源，从硬件层面彻底破除产业流通堵点，是完善县域物流体系迫在眉睫的刚需工程。

3 地块调整必要性分析

项目建设是落实乡村振兴战略、推动农业提质增效的必然举措

沐川县乡村振兴的核心产业支撑已形成“一根竹、一叶茶、一颗芋”三大主导产业集群，同时协同发展猕猴桃、黄白姜、高山果蔬等特色种养产业，构建起“3+N”的现代农业产业体系。产业发展高度依赖并正在加快完善仓储、分拣、外销等流通配套体系。本项目依托专项债资金优势，打造集多元功能于一体的综合智慧物流园，园区统一提供仓储、分拣、打包、物流一站式服务，降低合作社、家庭农场、小微企业流通运营门槛，鼓励农户抱团规模化种植、标准化外销，推动县域特色农业从小散户零散经营向集约化、产业化模式转型，是落实乡村振兴“产业兴旺”核心要求的硬性配套工程。

项目建设是优化县域产业布局、激活区域经济活力的重要支撑

完善产业新城配套功能，吸引产业项目落地：沐川县产业新城为县域产业发展核心承载区，但此前缺少物流仓储核心配套，加工、电商企业落地配套成本高、流通不便。本项目作为产业新城核心公用配套工程，补齐物流短板，大幅降低入驻企业仓储、运输成本，吸引竹木深加工、农产品加工、电商供应链企业向产业新城集聚，优化县域产业空间布局。

带动配套服务业发展，创造稳定就业岗位：园区运营后直接提供招商、物业、维修、分拣、仓储管理长期固定就业岗位；同时带动本地运输、包装、装卸、餐饮等配套服务业同步发展，吸纳农村剩余劳动力、城镇待业人员就近就业，拓宽居民增收渠道。

打造川南区域农产品中转节点，提升沐川区位经济价值：沐川地处乐山南向、连通川滇的交通要道，园区建成后可承接沐川及周边马边、屏山等地竹木、果蔬集中中转集散，辐射川南、攀西及云南北部市场，提升沐川区域流通枢纽地位，拉动固定资产投资、第三产业增长，为县域经济高质量发展提供长期稳定支撑。

4 地块调整合法性分析

4 地块调整合法性分析

■ 符合《中华人民共和国城乡规划法》

- **第四十八条** 修改控制性详细规划的，**组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。**

本次调整符合《中华人民共和国城乡规划法》相关要求。

■ 符合《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，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人的意见，向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，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。

本次调整符合《四川省城乡规划条例》相关要求。

■ 符合《城市绿线管理办法》

- **第八条** 城市绿线的审批、调整，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《城市绿化条例》的规定进行。

本次调整符合《城市绿线管理办法》相关要求。

4 地块调整合法性分析

□ 符合《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》

依据规定，控制性详细规划中的物流仓储用地总容积率宜不大于3.0，总建筑密度宜不小于30%且不大于60%，绿地率按照相关行业规范标准确定。同时要求根据国家规范和功能需要设置大型停车位。

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

各区、市、县、自治县人民政府，市级有关部门：

《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。市政府办公室《关于印发乐山市城市规划管理技术规定（2019）的通知》（乐府办发〔2019〕25号）同时废止。

乐山市人民政府办公室
2022年7月30日

— 1 —

乐府办发〔2023〕25号

乐山市人民政府办公室
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

各区、市、县、自治县人民政府，市级有关部门：

为进一步加强城市规划精细化管控，市政府决定对《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》部分内容进行调整。现将调整后的有关内容通知如下。

一、住宅用地配建机动车车位控制指标

配建住宅机动车车位按照户型建筑面积（套内建筑面积+公摊面积）分段控制执行。

（一）户型建筑面积在100平方米以下（含100平方米）按照0.8个/户配置；

（二）户型建筑面积在100—140平方米（含140平方米）按照1.0个/户配置；

— 1 —

第2.2.8条　行政办公用地的总容积率宜不大于3.0。

第2.2.9条　高等院校用地、中等专业学校及特殊教育学校用地的总容积率应大于0.5、且宜不大于2.5。有特殊需求的高等院校，可结合上述要求个案研究。

第2.2.10条　小学用地的可比容积率宜不大于1.0；中学用地的可比容积率宜不大于1.5。

第2.2.11条　科研用地的总容积率宜不小于1.2、且宜不大于3.0，总建筑密度宜不大于40%。

第2.2.12条　社会福利用地的总容积率宜不小于1.2、且宜不大于2.5，总建筑密度宜不大于35%。

第2.2.13条　体育用地的总容积率宜不大于2.0，总建筑密度宜不大于40%。控制性详细规划中规划的体育用地除市级、县级体育中心外，其余均为综合运动场地。综合运动场地按每100平方米用地面积配置不应大于3平方米，且总建筑面积不应大于500平方米的服务设施。

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%。

第2.2.15条　科技馆、图书馆、博物馆、展览馆等文化设施用地总容积率宜不大于2.0，总建筑密度宜不大于40%。

第2.2.16条　外事用地、宗教用地等其他公共服务设施用地按相关的规范和规定要求执行。

第2.2.17条　批发市场用地的总容积率宜不小于1.2且不大于2.0，总建筑密度宜不大于50%。

— 13 —

第2.2.18条　工业用地的总容积率宜不大于3.0，总建筑密度宜不小于40%。如涉及特殊工艺要求，经有关主管部门认定后，总建筑密度可减少5%。

第2.2.19条　物流仓储用地的总容积率宜不大于3.0，总建筑密度宜不小于30%且不大于60%。

第2.2.20条　道路与交通设施用地、加油加气站用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标应符合有关技术标准的规定。

第2.2.21条　建设用地规划绿地率应按表2-5控制。工业、仓储、市政公用等用地有特殊要求的，应符合相关行业规范标准的规定。

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：≥30% 旧区改建：≥25%
商业	≥20%
商业兼容居住	≥25%
公共设施	≥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

注：（1）城市道路红线以外、占用项目土地权属用地范围内的城市绿带，其绿地面积可计入该项目的绿地指标；

（2）学校、幼儿园的运动场、活动场可计入绿地率。

— 14 —

综上所述，本次调整**符合《中华人民共和国城乡规划法》、《四川省城乡规划条例》、《城市绿线管理办法》、《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》、乐山市城市规划管理技术规定（2022）》等相关要求。**

4 地块调整合法性分析

□ 符合《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》

从中心城区规划来看，01-057A-1地块在土地使用规划图中用地性质为二类居住用地。

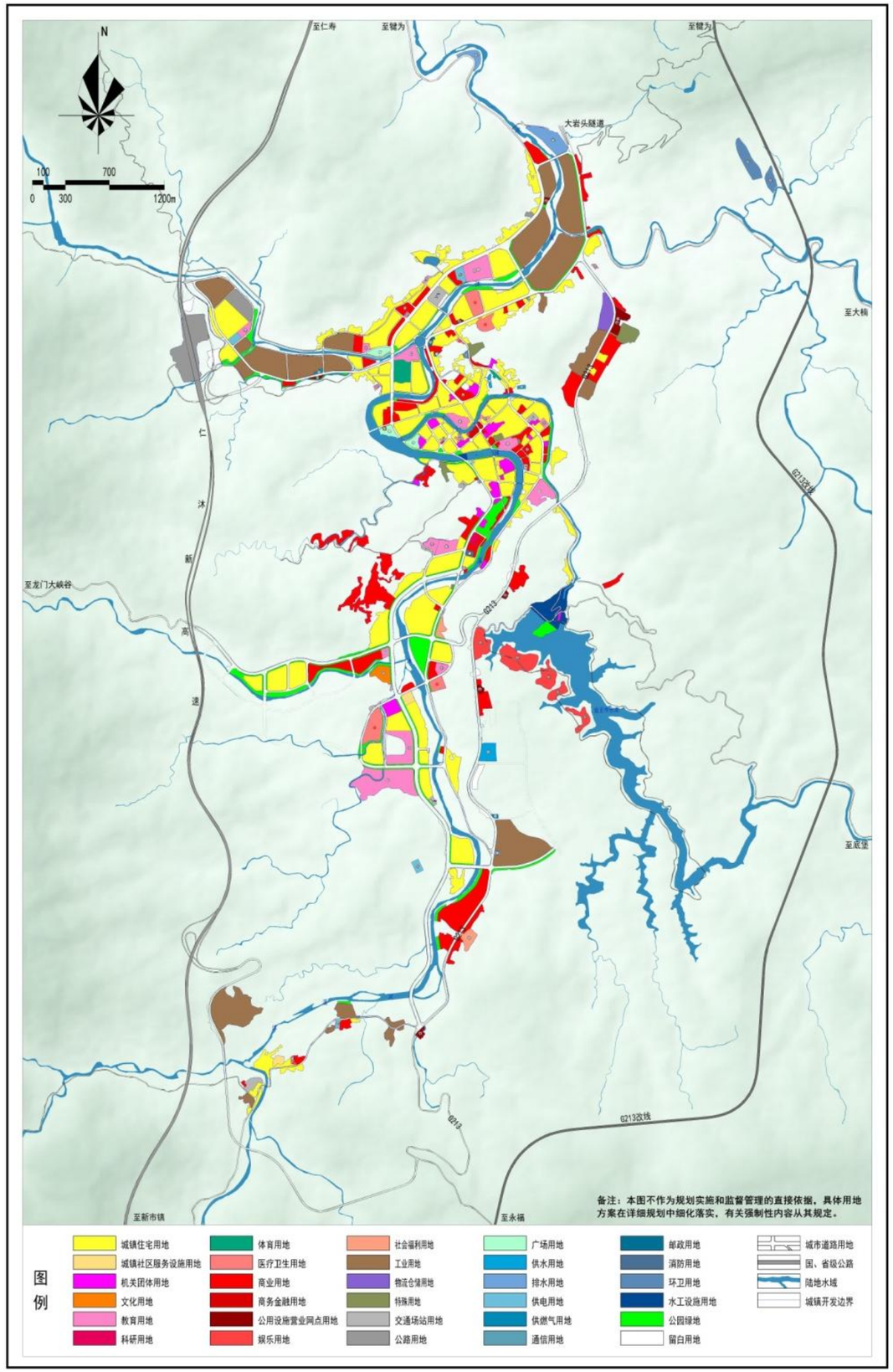
中心城区土地使用规划图中备注：**本图不作为规划实施和监督管理的直接依据，具体用地方案在详细规划中细化落实，有关强制性内容从其规定。**

法定文本中P78页中对中心城区用地布局要求为：**中心城区用地布局中具体地块用途、边界定位、开发建设强度、用地兼容等规划管控要求在详细规划中确定，有关强制性内容从其规划。**

本次调整地块将《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》中二类居住用地调整为物流仓储用地，不涉及总规强制性内容，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。符合“三区三线”相关管控要求，不涉及永久基本农田、生态保护红线范围，符合中心城区土地使用和用地布局相关规定。

沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）

32 中心城区土地使用规划图



沐川县人民政府 编制 2024年4月

沐川县自然资源局

乐山市城乡规划设计院有限公司 厦门市城市规划设计研究院有限公司 制图

5 地块调整合理性分析

5 地块调整合理性分析

本次调规主要将工业用地和公园绿地调整为仓储物流用地。

□ 对公共服务设施的影响

本次调规不带来常住人口的增加，故对其行政、教育等公共管理与公共设施没有影响。

□ 对基础设施的影响

给水工程：《城市给水工程规划规范》（GB50282），单位用地用水量指标中，工矿用地单位用地用水量指标位100m³/ha·d，物流仓储用地单位用地用水量指标为25m³/ha·d。调整后不涉及地块用水量增加，不涉及供水管网改变，对给水设施无影响。

污水工程：地块污水量根据平均日供水量进行折算，根据《城市排水工程规划规范》（GB50318），工业废水排放系数为0.7，日变化系数为1.0，物流仓储用地排放系数为0.9，日变化系数为1.3，单位用地污水排放量仓储物流用地小于工矿用地，用地调整后不带来污水排放量的增加，不涉及城市污水管网改变，对污水设施无影响。

电力工程：调整地块由城南110KV变电站供电，满足地块调整需求，不涉及220kV、110kV高压线路及电源等。

电信工程：调整不对网络通信容量产生影响。

燃气工程：调整不涉及气源调整。

5 地块调整合理性分析

本次调规主要将二类工业用地调整为仓储物流用地。

□ 对公共服务设施的影响

本次调规不带来常住人口的增加，故对其行政、教育等公共管理与公共设施没有影响。

□ 对基础设施的影响

给水工程：《城市给水工程规划规范》（GB50282），单位用地用水量指标中，工矿用地单位用地用水量指标位100m³/ha·d，物流仓储用地单位用地用水量指标为25m³/ha·d。调整后不涉及地块用水量增加，不涉及供水管网改变，对给水设施无影响。

污水工程：地块污水量根据平均日供水量进行折算，根据《城市排水工程规划规范》（GB50318），工业废水排放系数为0.7，日变化系数为1.0，物流仓储用地排放系数为0.9，日变化系数为1.3，单位用地污水排放量仓储物流用地小于工矿用地，用地调整后不带来污水排放量的增加，不涉及城市污水管网改变，对污水设施无影响。

5 地块调整合理性分析

□ 对道路交通的影响

1、调整地块南侧紧邻城市次干道，道路宽度18米，西侧紧邻城市支路，道路宽度9米，能满足货运出入口和生活区出入口设置要求。

2、调整地块距离茨梨坝新增高速路出入口约0.5公里，货运通道不穿越居住区，不穿越镇（村）中心地段，能实现货运交通与城市交通的分离，对城市交通干扰较小。

沐川县交通运输局

沐交函〔2024〕74号

沐川县交通运输局
关于仁沐新高速出入口方案调整的说明

县自然资源局：

2024年11月，经我局联合专业技术团队对《沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）》中确定于仁沐新高速茨梨坝段增设的一处高速出入口进行了勘察研究。技术团队综合评估了规划出入口的工程技术难度、民生诉求保障、土地开发效益、环保安全防护、设施功能衔接等相关条件，决定简化规划方案，即由“现状蓉丽高速沐川服务区（成都方向、丽江方向）南侧新建高速出入口”调整为“现状蓉丽高速沐川服务区（成都方向）向东新建一条直达茨梨坝园区的高速连接线”，以提升沐川县城对外通行能力、带动茨梨坝园区产业发展。

考虑到调整后的连接线方案可能对周边交通、功能、建筑、环境等方面存在影响，请贵局严格落实相关规范要求，同步加强土地保障和安全防控，确保项目顺利建设。

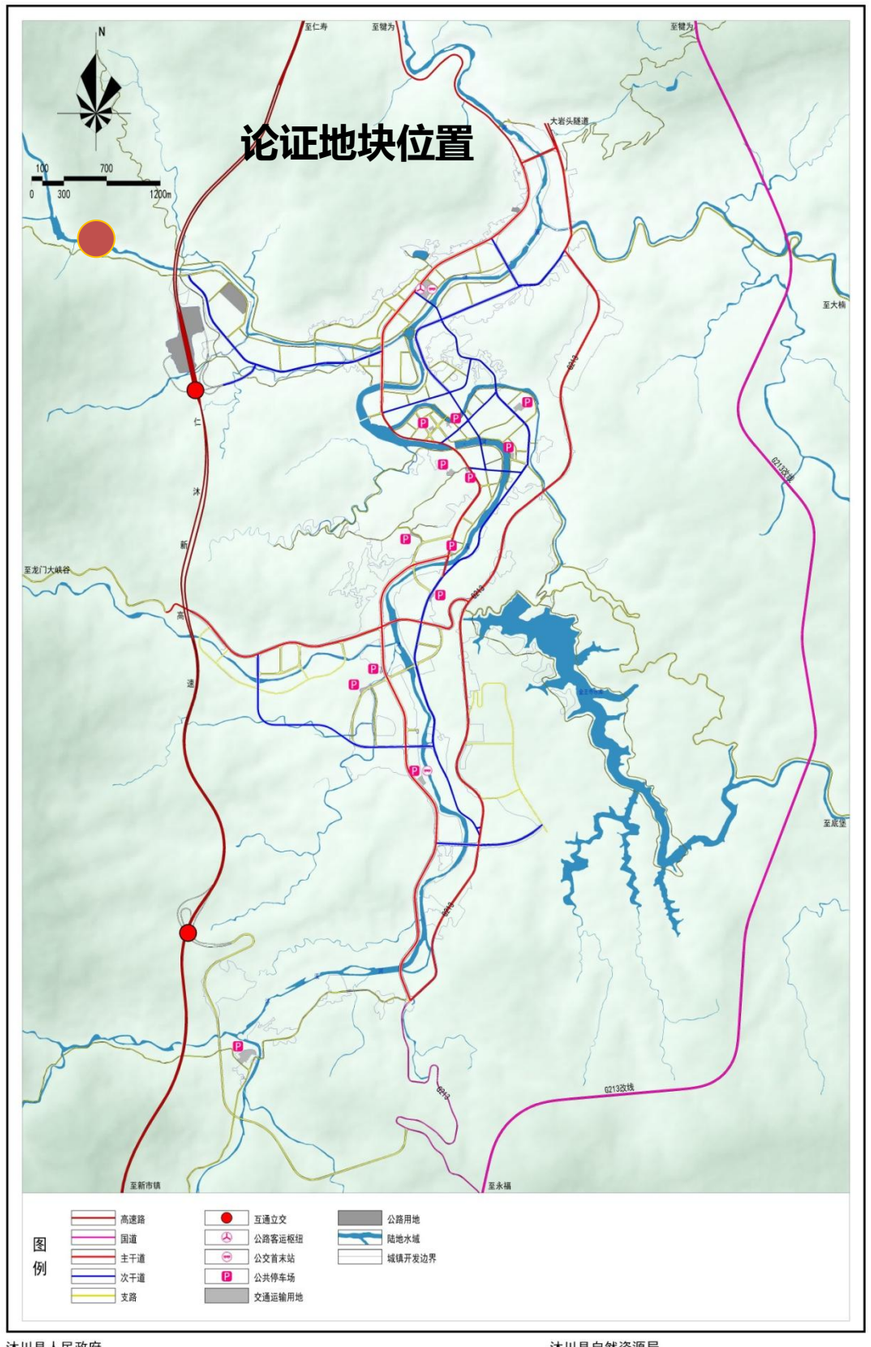
附件：仁沐新高速沐川服务区与城区连接线工程方案示意图

沐川县交通运输局

2024年11月28日

乐山市沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）

39 中心城区道路交通规划图



沐川县人民政府 2024年4月 编制

沐川县自然资源局
乐山市城乡规划设计院有限公司 厦门市城市规划设计研究院有限公司 制图

5 地块调整合理性分析

□ 对城市绿线的影响

根据《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》中中心城区控制线规划图，中心城区城市绿线划定如下：

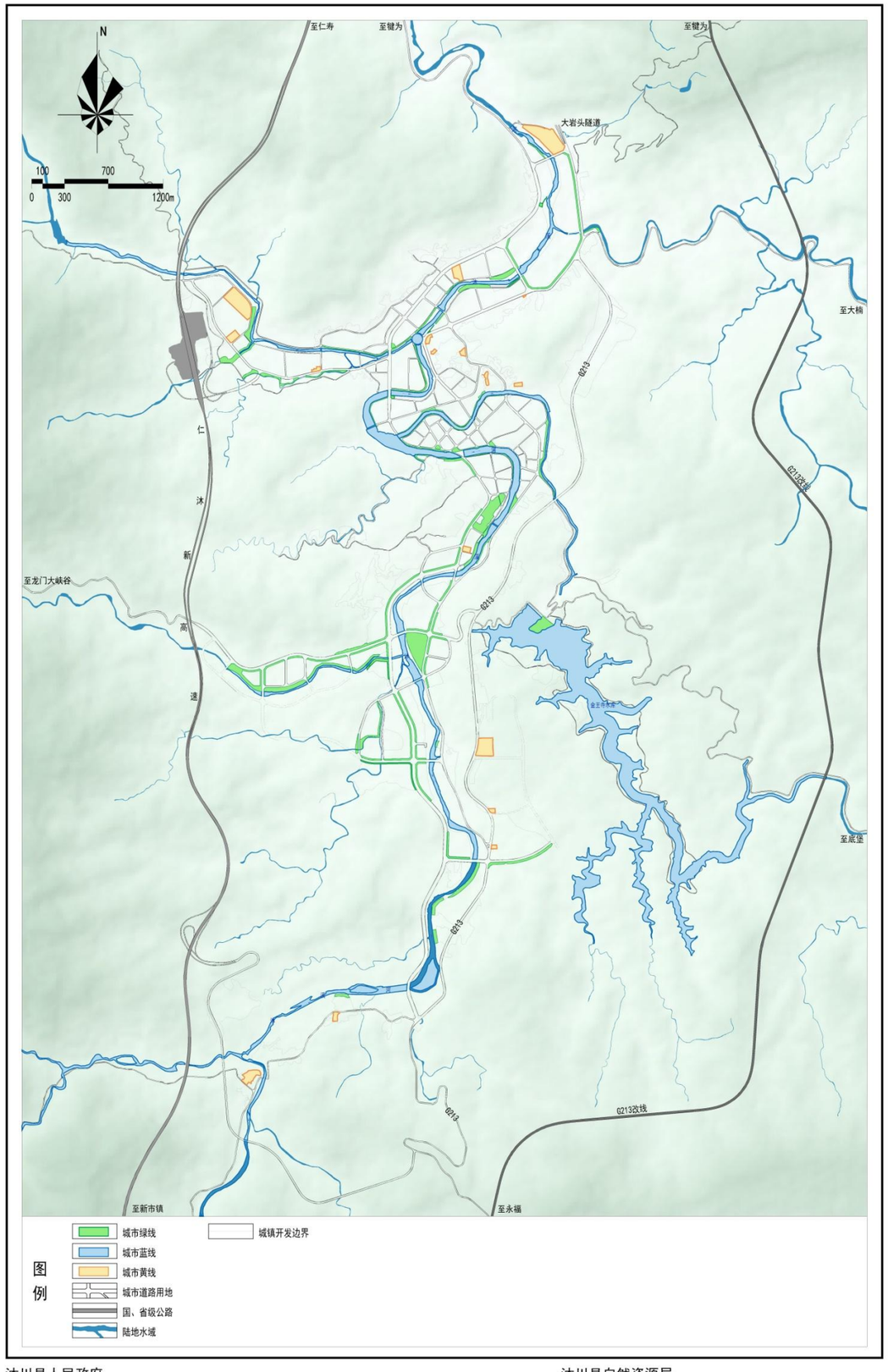
第207条 城市绿线划定

包括沐溪河、龙门溪河和虎溪河滨水绿地、广场绿地、公园绿地、街头绿地、生态隔离带等的用地界限。划定的城市绿线严格按照《城市绿线管理办法》相关要求管控。

原01-066号地块中城市绿线不在《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》中城市绿线范围内，根据最新城市绿线执行情况，取消01-066号地块中城市绿线划定对中心城区绿线无影响。

乐山市沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）

34 中心城区控制线规划图



沐川县人民政府 编制 2024年4月

沐川县自然资源局

乐山市城乡规划设计院有限公司 厦门市城市规划设计研究院有限公司 制图

5 地块调整合理性分析

□ 对城市公园绿地建设的影响

根据《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》中公园绿地规划如下：

设置区级公园，社区级公园、街头绿地三级公园绿地体系。

区级公园。规划区级公园三处，包括醉氧公园、解结湖公园、舞龙广场公园。

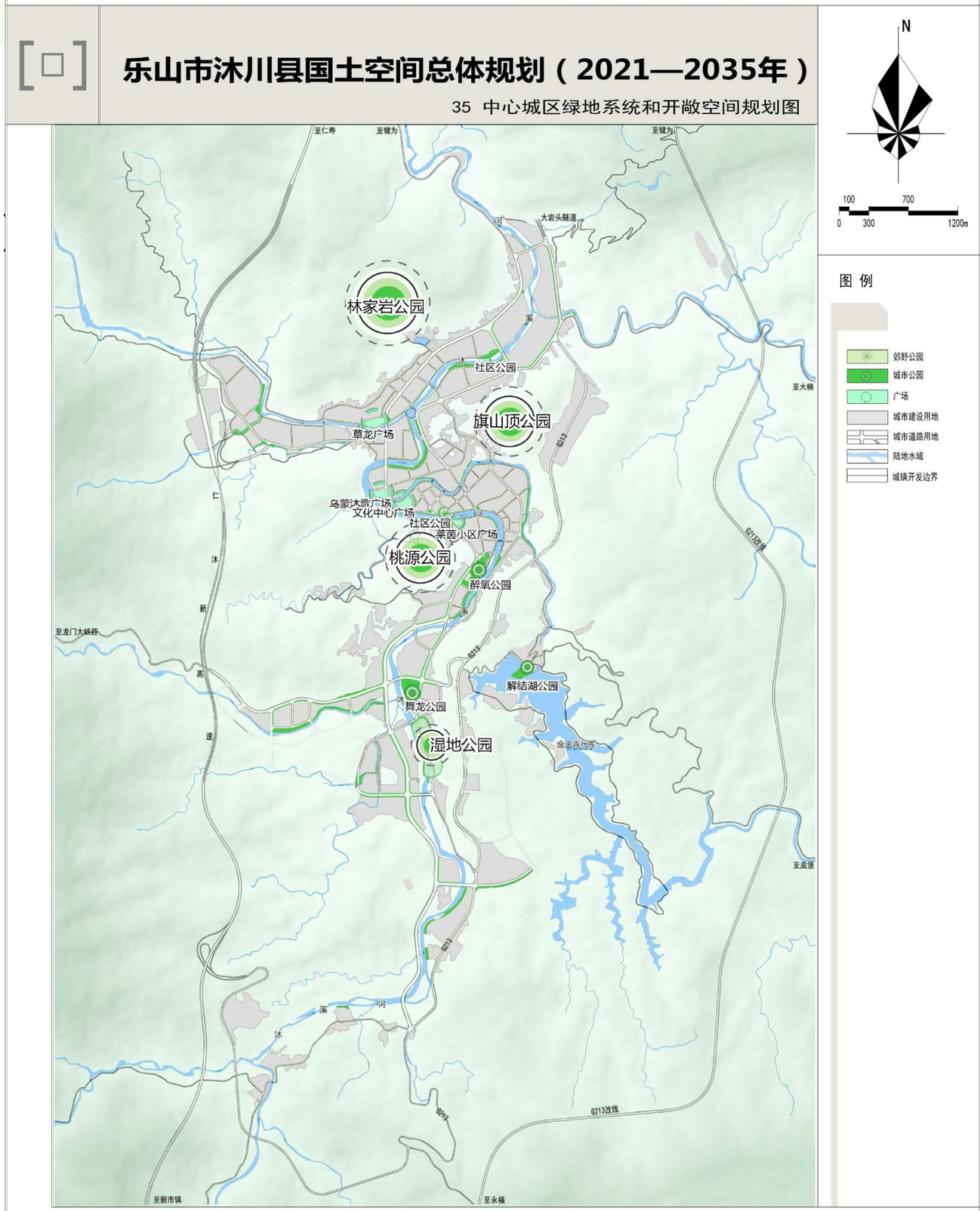
社区级公园。结合旧城更新新增3处社区公园。

街头绿地。在重要的公共场所、道路交叉口、标志性景观、重要建筑等处设置多个街头绿地。

规划以绿道串联城市绿色资源，与公交、步行及自行车交通系统相衔接，为市民提供亲近自然、休憩健身、绿色出行的场所和途径，同时在城市更新中建设具有一定游憩功能的小微绿地，提升城市品质。

《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》规划公园绿地40.75公顷，人均公园绿地面积5.90平方米。

原01-066号地块公园绿地调整为物流仓储用地，对上位规划中公园绿地面积、人均公园绿地面积均无影响。且地块周边有林家岩郊野公园、舞龙广场等绿地空间作为补充。



5 地块调整合理性分析

口 地块消防安全保障

根据《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》中消防规划如下：

保留沐川县消防救援大队，按照一级普通消防站标准进行建设。

消防水源由市政给水管网统一供给。市政消火栓采用低压供水，市政供水无法保证消防用水的高层工业、民用建筑及大型公共建筑增建消防水池。

以城市道路作为主要消防通道。消防通道的间距不宜超过160米，宽度不小于4米，净空不小于4米，并尽可能利用城市道路和住宅区道路。当街坊长宽部分超过160米时，均应设置穿过街坊的消防车道，建筑物与建筑物之间也应按相关规范设置消防车通道。高层民用建筑周围应设环形消防车通道。

论证地块位于沐川县消防救援大队覆盖范围，同时地块下下一步设计时需加强消防安全的设计。

口 对周边环境影响分析

规划区在《乐山市生态环境分区管控方案（2023年版）》中划定为城镇重点管控单元。重点管控单位主要以生态环境质量改善压力大、资源能源消耗强度高、污染物排放集中、生态破坏严重、环境风险高的区域为主体，涉及水、大气、土壤、自然资源等资源环境要素重点管控区域。其总体管控要求如下：

1. 统筹生态环境保护与经济社会发展的关系，强化重点生态功能区的主体功能区定位。

2. 加强沐溪河、龙门溪河流域生态保护修复。

3.纸浆造纸行业执行严格资源环境绩效水平要求，提升中利用水平。

4.加强城乡生态环境保护基础设施建设。

根据《沐川县综合智慧物流园建设项目可行性研究报告》中环境影响评价结论如下：

8.3.5环境影响评价结论

1、项目实施是可行的，完全满足国家环境法规、条例和标准的要求，不会对周边环境和居民造成不良影响。

2、在进行项目主体工程建设的过程中，严格按照规范，将建设项目对环境的不利影响降低到最低程度。

5 地块调整合理性分析

□ 地块地质灾害防治

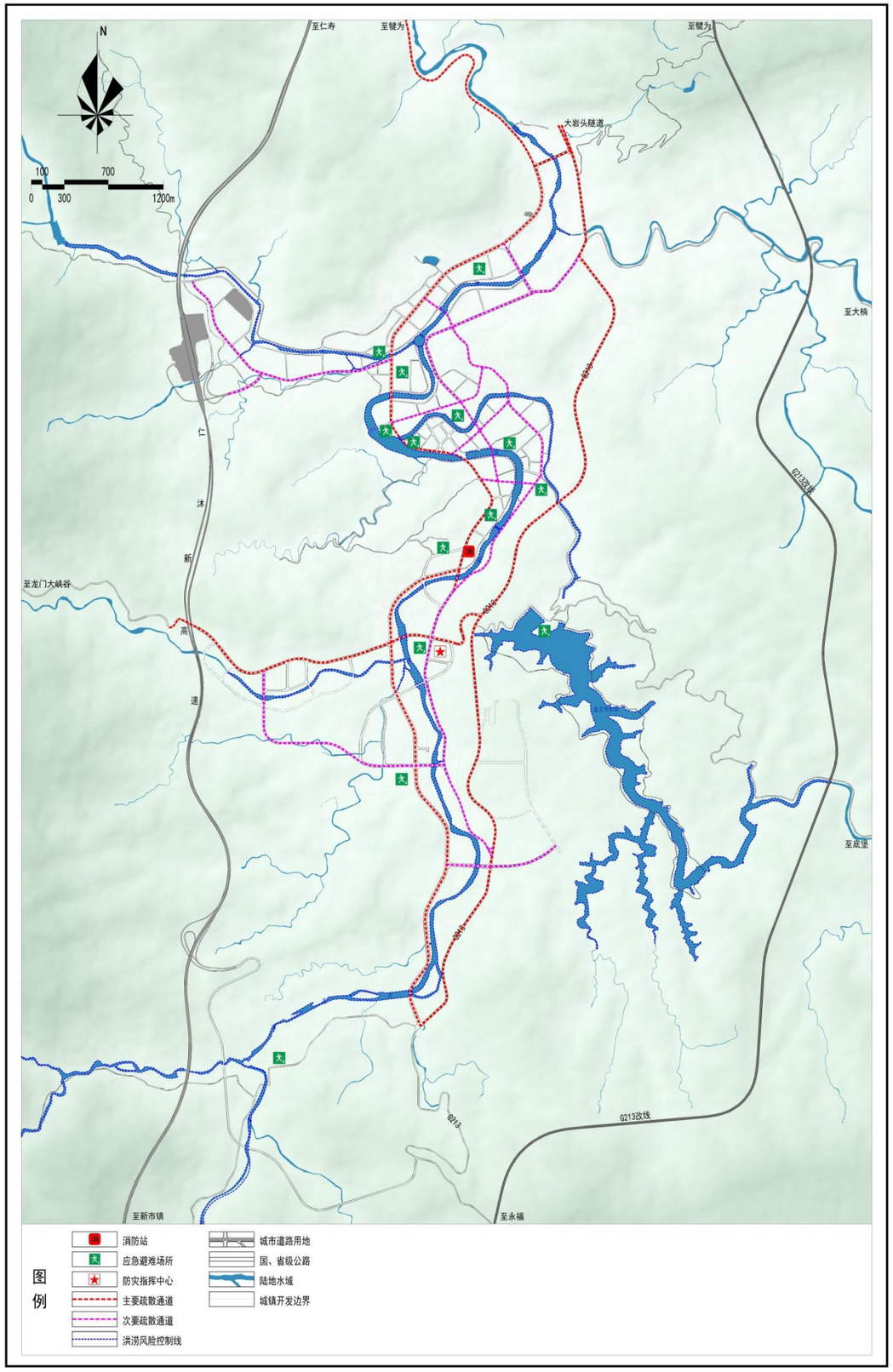
根据《沐川县国土空间总体规划（2021-2035年）》，中心城区规划区内高危险区在建设中应进行避让或治理，对已建设的项目应采取必要的工程措施进行防护，区域内设置监测及预报系统，因地制宜的采用多种工程和非工程措施相结合的方式对该区域进行整治，仅允许开展以安全防控为目的的更新活动，建设前需进行地质灾害危险性评估，配套建设地质灾害治理工程。严格执行规划及建设项目的审批管理，各项目选址及开发建设必须有详尽的地质勘察资料和地质灾害危险性评估报告，根据评估结论，主动采取避让措施或配套建设地质灾害治理工程，并根据工程地质勘探情况采取相应的安全防范措施。规划区内中危险区按照地质灾害风险性评估结论落实相关防治措施后，方可开展城市开发建设。

规划区内低危险区按规定落实地质灾害防范措施后，方可开展城市开发建设。

论证地块位于中心城区中低危险区范围内周，边无地质灾害点。地块目前无详实的地勘报告，需要下一步严格执行规划及建设项目的审批管理，开发建设必须有详尽的地质勘察资料。在开发建设过程中，应根据工程地质勘探情况采取相应的安全防范措施。

沐川县国土空间总体规划（2021—2035年）

45 中心城区综合防灾减灾规划图



沐川县人民政府
2024年4月

编制

沐川县自然资源局
乐山市城乡规划设计院有限公司　厦门市城市规划设计研究院有限公司

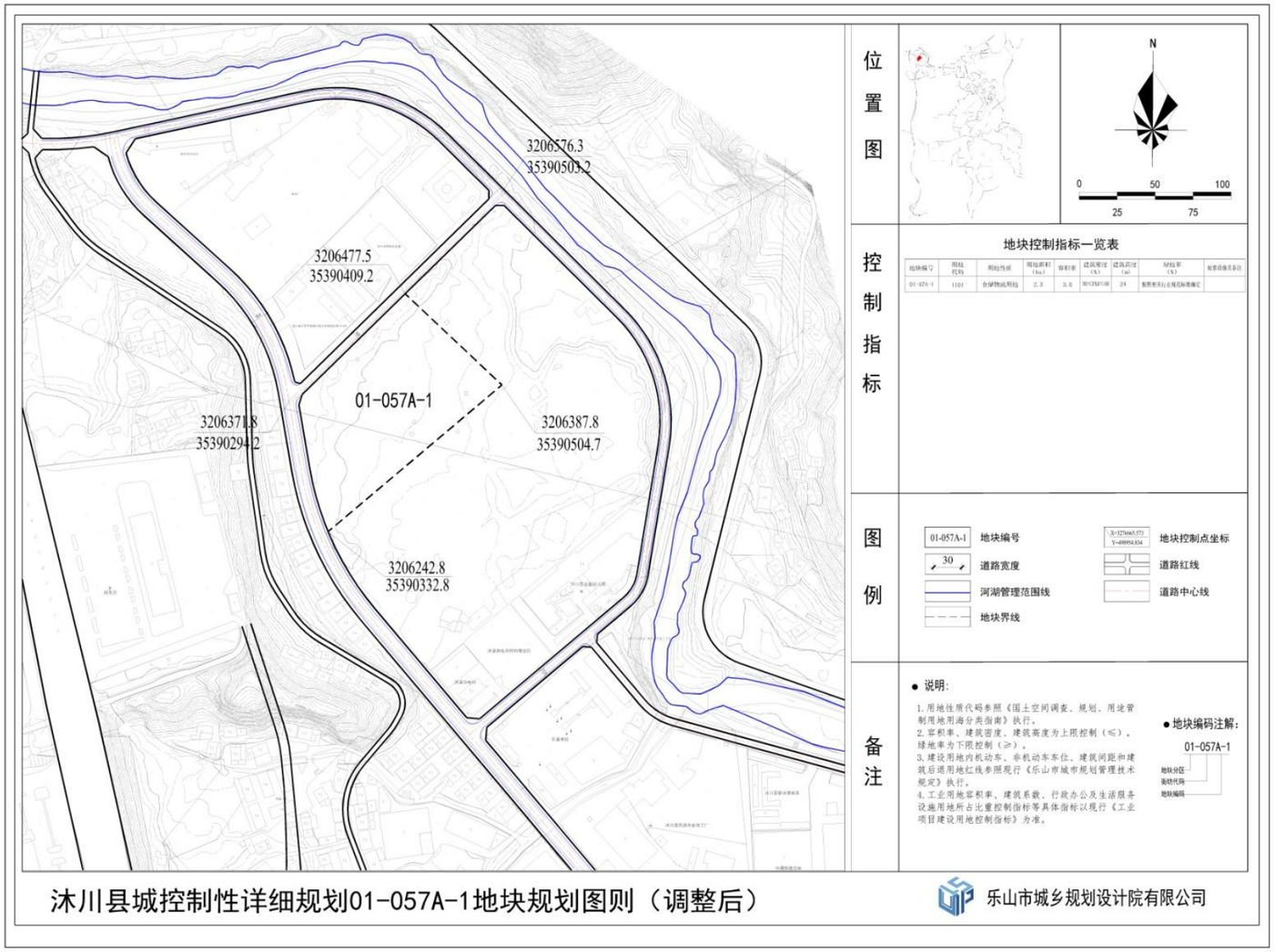
制图

6 论证结论及建议

6 论证结论及建议

□ 论证结论

《沐川县城控制性详细规划》中地块01-066、01-057A-1调整，符合现行国土空间总体规划要求，符合公众利益要求，有利于提升沐川县物流产业，调整后各类基础设施、公共服务设施均能满足要求，调整后增加的货运交通量能迅速通过高速公路进行疏散，对城市交通影响较小。具体调整范围和指标如下：



沐川县城控制性详细规划01-057A-1地块规划图则（调整后）　　乐山市城乡规划设计院有限公司

地块编号	用地性质	兼容性	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	备注
01-057A-1	物流仓储用地（1101）	--	2.3	3.0	≥30% ≤60%	24	按照相关行业规范标准确定	

6 论证结论及建议

□ 实施建议

1.本地调整方案论证通过审查并批准实施后，应在正在编制中《沐川县中心城区国土空间详细规划》中进行落实。

2.在下一步物流园区方案设计中，需要完善园区供排水设计、物流输运保障以及充电设施等基础设施保障要求，

3.用地调整后，除地块图则明确规定外，建议其他建设管控要求参照现行《乐山市城市规划技术管理规定》执行。

