

《朝天区出让（划拨）地块规划指标论证》 （第一批）

本规划控制指标论证报告属技术性文件，仅对技术合理性进行可行性论证，并报朝天区自然资源分局审查，调整的最终结论应以规划管理审批为准。

2024.05

一、规划控制指标论证报告

1

周边小宗地指标论证

2

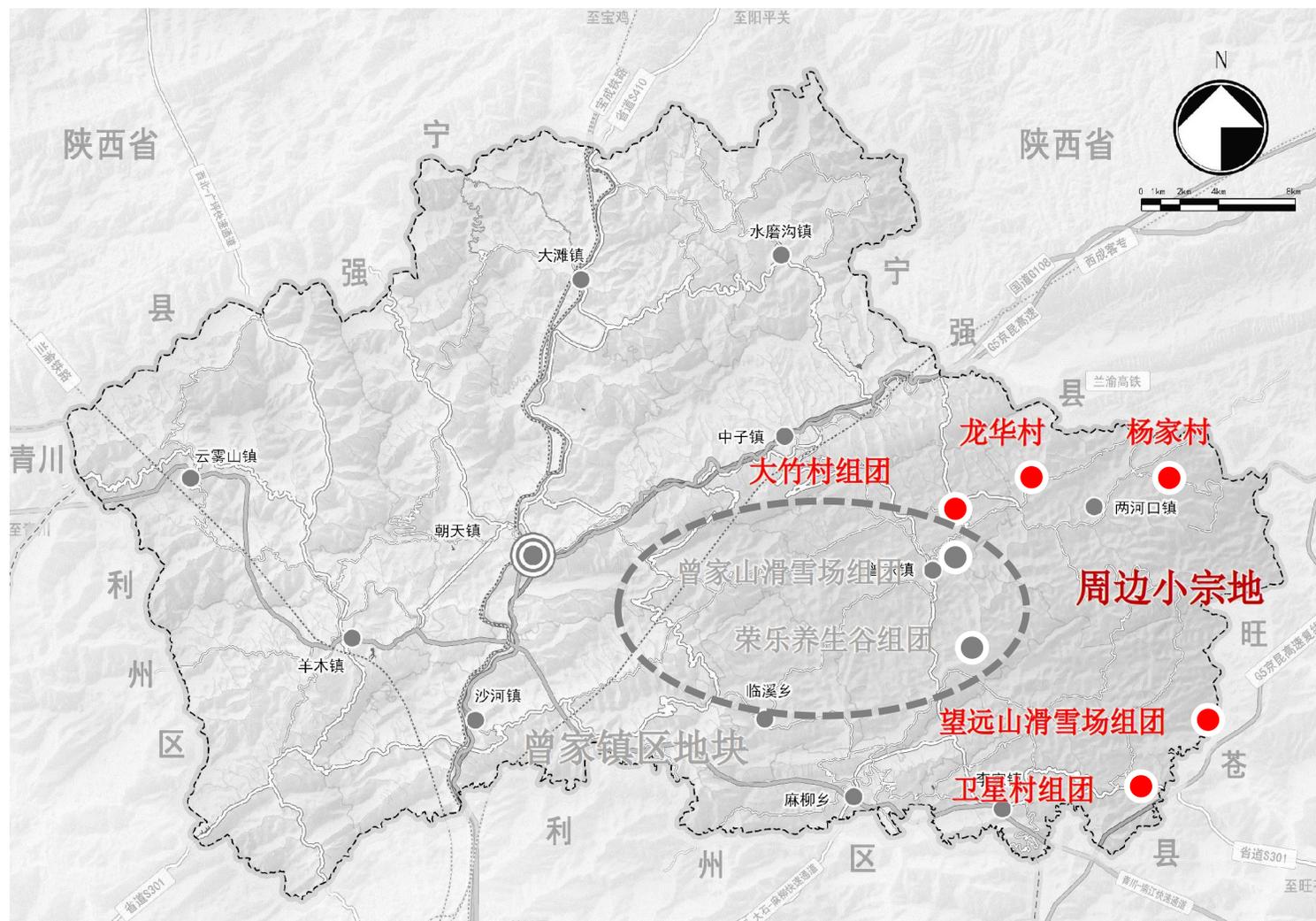
曾家镇区地块指标论证

一、周边小宗地指标论证——宗地区位

1.1 宗地区位

周边小宗地共计**10宗**地块（商业用地），均位于乡村地区，远离乡镇集中建设区

- 周边小宗地（10宗）：
 - 大竹村组团（2宗）
 - 龙华村组团（3宗）
 - 杨家村组团（1宗）
 - 望远山滑雪场组团（3宗）
 - 卫星村组团（1宗）



一、周边小宗地指标论证——结论与实施建议

1.2 论证结论

- ① 本地块论证符合国家关于节约集约用地的政策精神。
- ② 本次报告涉及的10宗国有建设用地，均用于完善旅游集散、康养度假等设施配套，对曾家山发展康养度假旅游以及朝天区文旅经济融合发展有重要助推作用。
- ③ 所有地块开发强度低，风貌要求高，对周边交通、居住、市政基础设施等均无不良影响。
- ④ 各地块土地开发强度主要参考《广元市规划管理技术规定》(试行2021版)，地块指标控制如下：

组团名称	用地编号	用地面积(m ²)	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
望远山滑雪场	LJ-01	2896.15	商业用地	≤1.0	≤40	≤12	≥20	
	LJ-02	2499.22	商业用地	≤1.0	≤60	≤15	≥20	
	LJ-03	22297.83	城镇住宅用地	≤1.2	≤40	≤18	≥30	
卫星村	LJ-04	19112.23	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	局部建筑不应超过18米
杨家村	LHK-01	11120.00	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	局部建筑不应超过18米
龙华村	LHK-02	3890.19	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	
	LHK-03	3706.05	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	
	LHK-04	4286.47	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	
大竹村	ZJ-01	4441.65	商业用地	≤1.2	≤40	≤15	≥25	
	ZJ-02	3637.35	商业用地	≤1.5	≤40	≤24	≥25	

一、周边小宗地指标论证——结论与实施建议

1.2 论证结论

地块其他控制指标按下述要求实施：

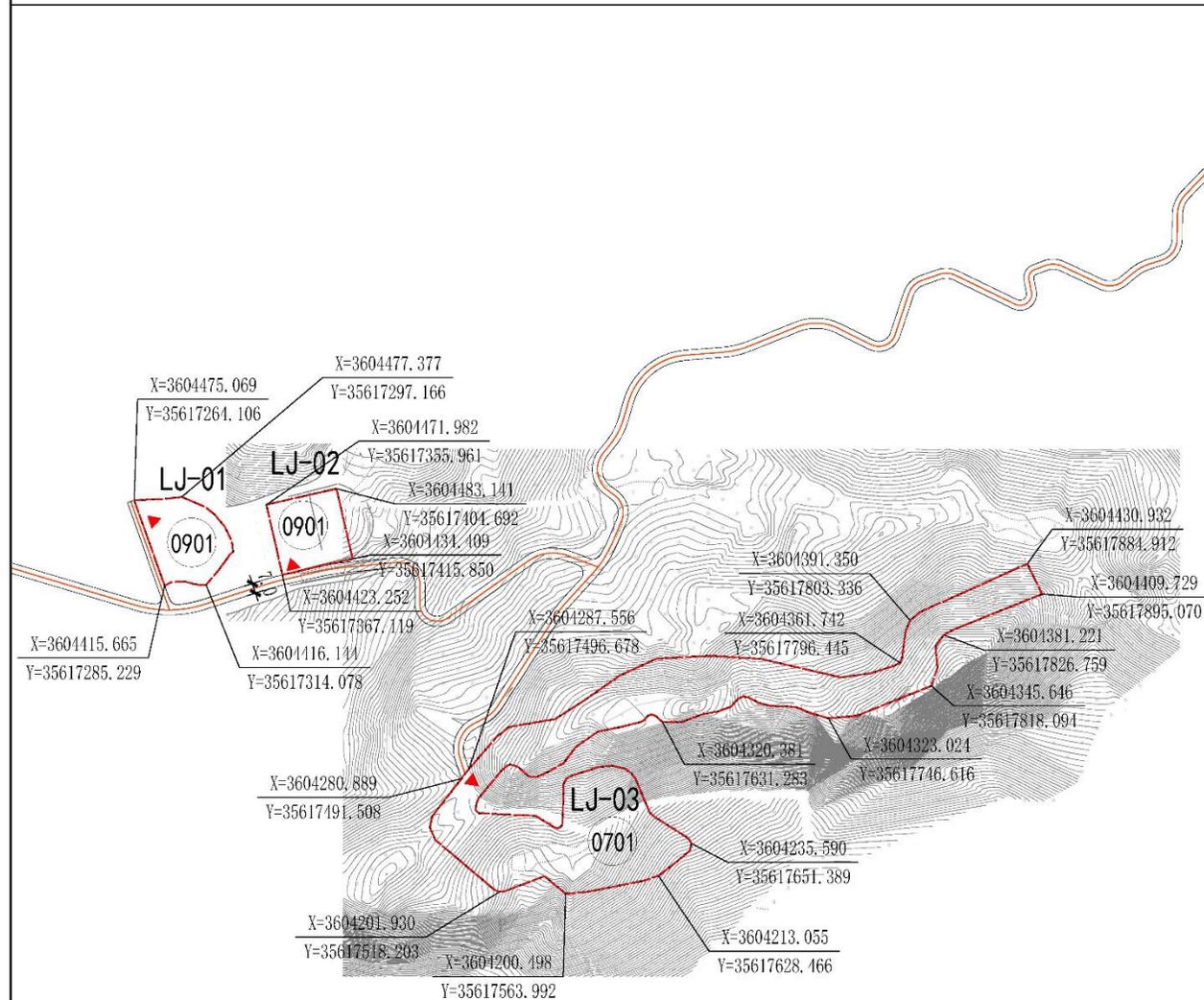
- ① 建筑退界。规划建筑后退用地红线的最小距离不做控制，规划建筑退让道路红线的最小距离应为3米。
- ② 开口控制与其他控制。开口控制、建筑间距退距依据《广元市规划管理技术规定》（试行2021版）执行，停车位采用公共停车场与项目配套停车相结合的方式灵活配置。
- ③ 地块建筑风貌应充分衔接《曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035）》（在编），尊重当地自然生态环境。

1.3 实施建议

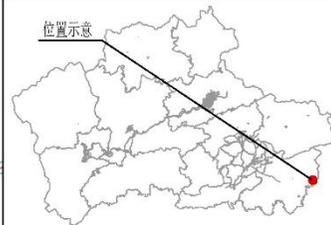
- ① 各地块拟建项目实施时应采取合理的防治工程措施和生态环境保护措施进行，达到预防和减轻地质灾害危害的目的，并做好施工期、运行期的地质灾害监测预警和防灾预案工作。科学合理施工，减少诱发地质灾害的可能性，确保项目建设的安全性。
- ② 严格落实各项环境污染防治措施，确保达到各项环境标准限值的要求。生活污水可自行处理，处理达标后再排放。
- ③ 地块开发建设前，应进行地质勘察论证，报管理部门审批后实施。项目实施过程中，应严格按照项目安全评价中提出的地灾等相关措施和要求进行。
- ④ 目前“三区三线”已经批复。项目已被纳入城镇开发边界中，同时已经与空间规划进行对接，下一步将其纳入上位国土空间详细规划中，保证项目办理相关手续，未来能够顺利落地。

一、周边小宗地指标论证——成果图则

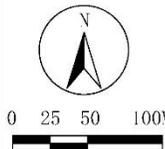
朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则



地块位置示意图



比例尺



地块控制指标表

地块编码	用地分类(代码)	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	备注
LJ-01	商业用地(0901)	2896.15	1.0	40	12	26	
LJ-02	商业用地(0901)	2499.22	1.0	60	15	26	
LJ-03	城镇住宅用地(0701)	22297.65	1.2	40	18	36	

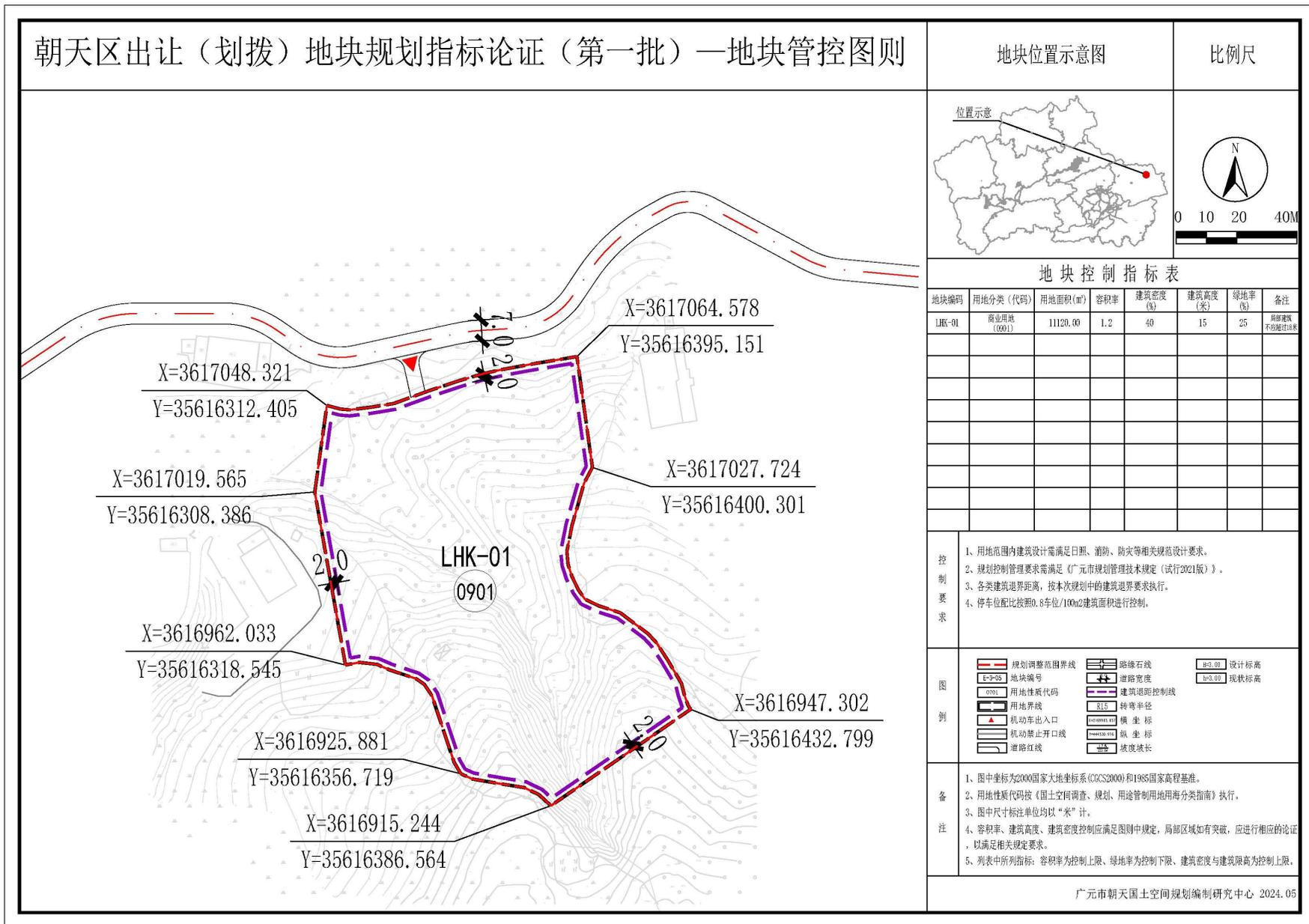
- 控制要求**
- 1、用地范围内建筑设计需满足日照、消防、防灾等相关规划设计要求。
 - 2、规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定（试行2021版）》。
 - 3、停车位配比城镇住宅按照1.0车位/100m²建筑面积进行控制，商业建筑按照0.8车位/100m²建筑面积控制，LJ-01、LJ-02地块可以和周边地块整合停车位，综合计算达到停车位配建要求。
 - 4、受地形地貌限制或面积小于2000m²的地块，建筑退界距离以审定方案为准。

图例

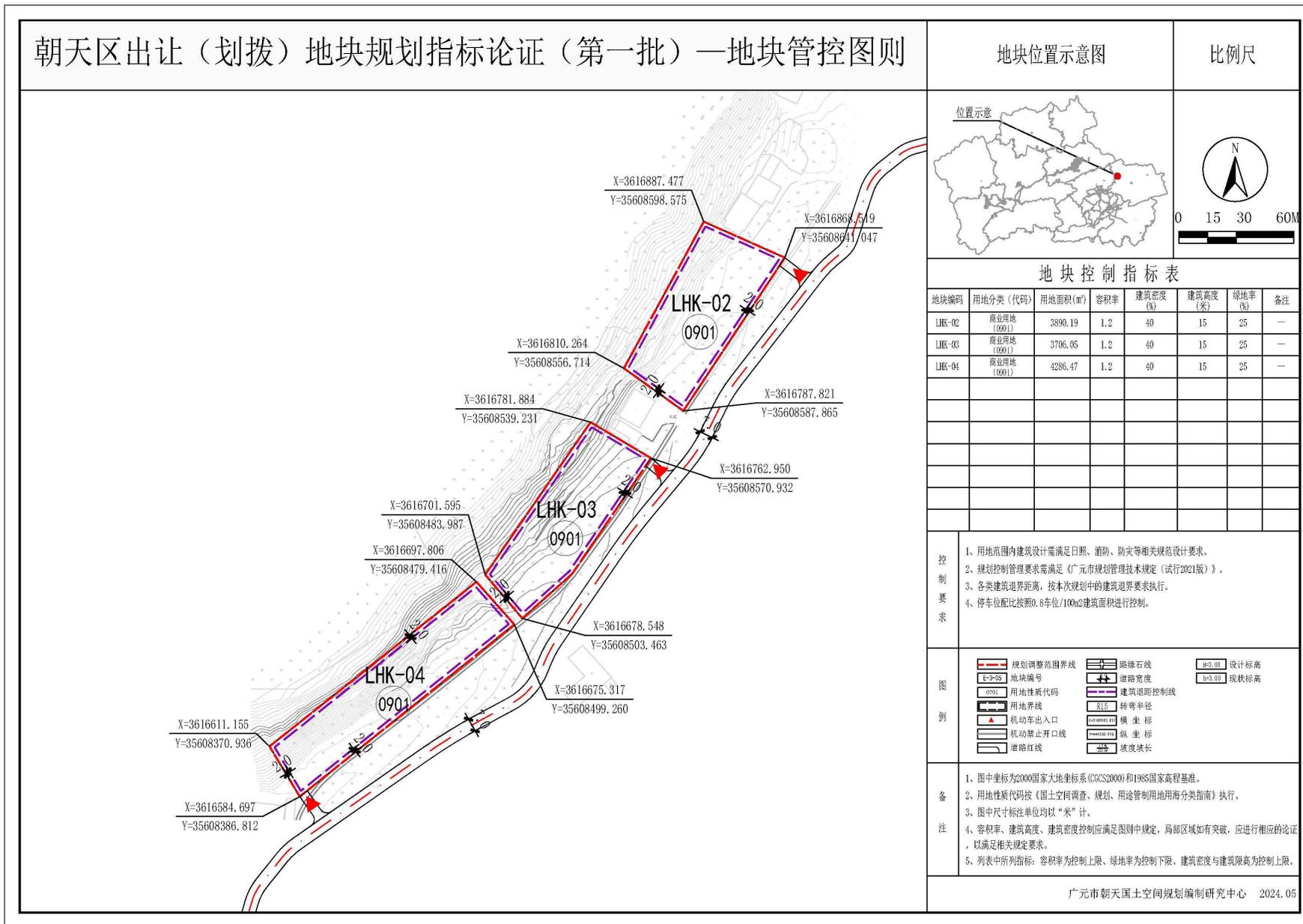
规划调整边界线	道路红线	设计标高
LJ-01 地块编号	道路宽度	现状标高
0901 用地性质代码	建筑退距控制线	
用地界线	R15 转弯半径	
机动车出入口	黄线标	
机动车出入口	绿线标	
机动车出入口	坡度	
机动车出入口	坡度	

- 备注**
- 1、图中坐标为2000国家大地坐标系(GCS2000)和1985国家高程基准。
 - 2、用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用务分类指南》执行。
 - 3、图中尺寸标注单位均以“米”计。
 - 4、容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行专项论证，以满足相关规定要求。
 - 5、列表中所列指标：容积率为控制上限、绿地率为控制下限、建筑密度与建筑高度为控制上限。

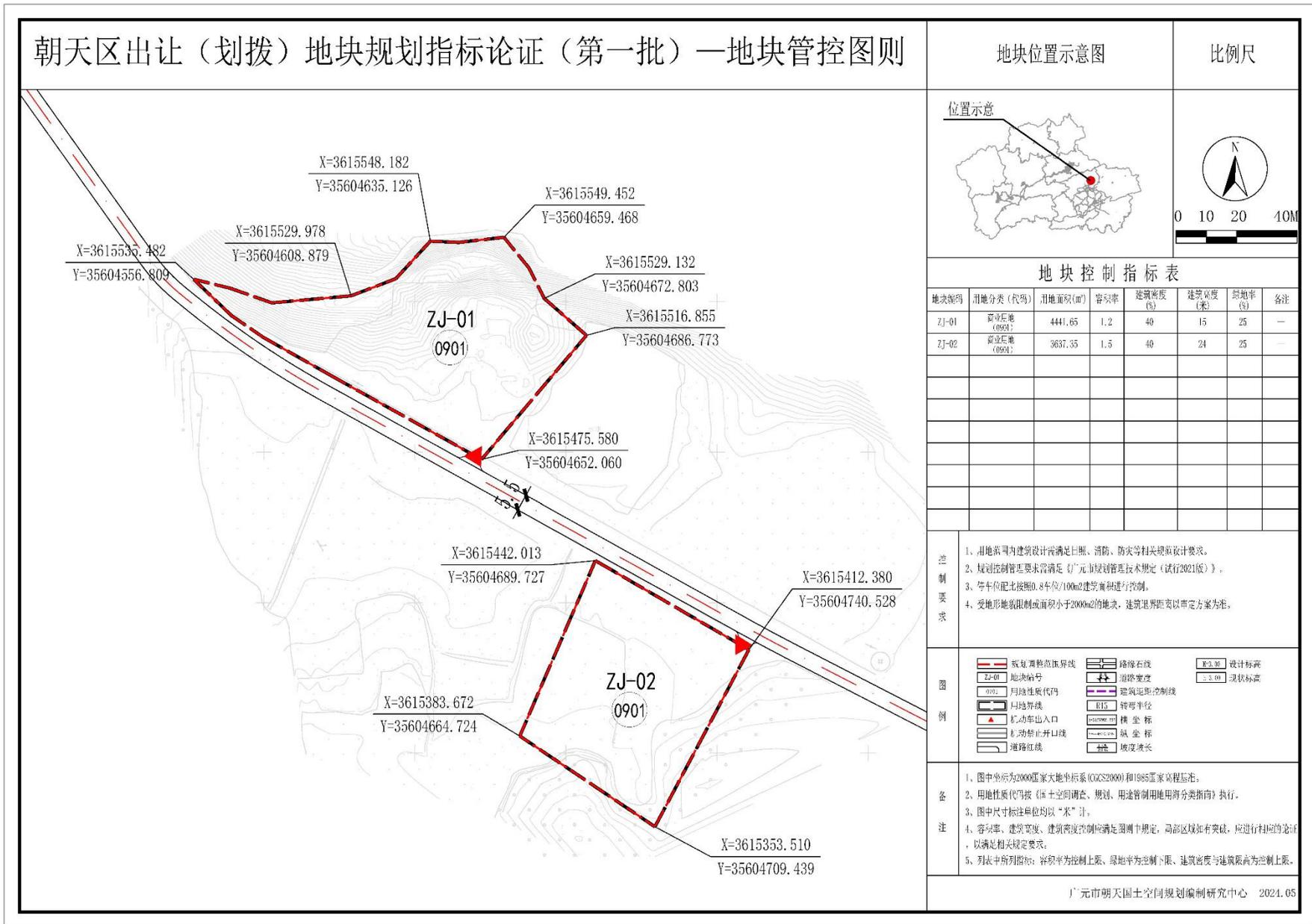
一、周边小宗地指标论证——成果图则



一、周边小宗地指标论证——成果图则



一、周边小宗地指标论证——成果图则



二、曾家镇区地块指标论证——宗地区位

2.1 宗地区位

曾家镇区地块共计**12宗**地块，临近曾家镇镇区，需结合镇区规划统筹考虑规划指标

- 曾家镇区地块（12）：
 - 曾家山滑雪场组团（3宗）
 - 荣乐养生谷组团（9宗）

4宗商业服务业用地



1宗公园绿地



7宗城镇住宅用地



二、曾家镇区地块指标论证——结论与实施建议

2.2 论证结论

- ① 本地块论证符合国家关于节约集约用地的政策精神。
- ② 本次报告涉及的12宗国有建设用地，均用于完善旅游集散、康养度假等设施配套，对曾家山发展康养度假旅游以及朝天区文旅经济融合发展有重要助推作用。
- ③ 所有地块开发强度低，风貌要求高，对周边交通、居住、市政基础设施等均无不良影响。
- ④ 各地块土地开发强度主要参考《广元市规划管理技术规定》(试行2021版)和《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》，地块指标控制如下：

组团名称	用地编号	用地面积(m ²)	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
曾家山滑雪场组团	ZJ-03	31417.53	娱乐用地	≤1.0	≤30	≤10	≥50	
	ZJ-04	1714.41	商业用地	≤1.5	≤45	≤24	≥25	
	ZJ-05	3169.76	商业用地	≤1.5	≤40	≤24	≥25	
荣乐养生谷组团	ZJ-06	42209.93	公园绿地	--	--	--	>65	游园(2≤s<5)陆地用地比例要求,绿化>65%,管理建筑面积<0.5%,游憩建筑和服务建筑<1.0%,园路及铺装场地15%-30%
	ZJ-07	415.27	商业用地	≤1.0	--	≤12	--	
	ZJ-08	1675.98	城镇住宅用地	≤1.5	≤40	≤18	≥30	
	ZJ-09	25920.51	城镇住宅用地	≤1.2	≤40	≤27	≥30	
	ZJ-10	2264.16	城镇住宅用地	≤1.2	≤40	≤15	≥30	
	ZJ-11	1347.91	城镇住宅用地	≤1.2	≤40	≤15	≥30	
	ZJ-12	573.52	商业用地	≤1.0	--	≤12	--	
	ZJ-13	11739.72	城镇住宅用地	≤1.5	≤40	≤27	≥30	住宅兼容商业,商住比≤20%
	ZJ-14	31790.93	城镇住宅用地	≤1.5	≤40	≤27	≥30	

二、曾家镇区地块指标论证——结论与实施建议

2.2 论证结论

地块其他控制指标按下述要求实施：

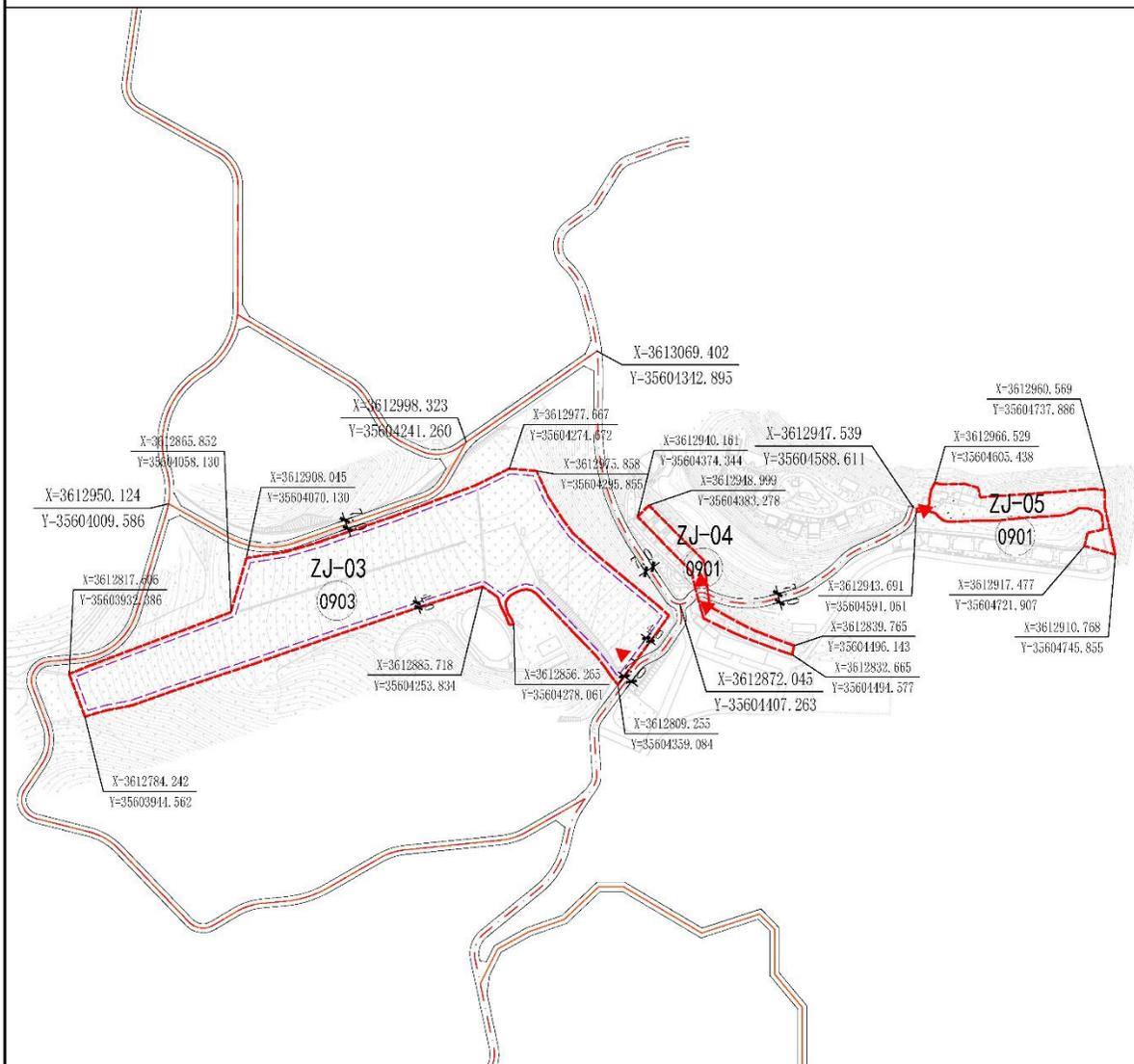
- ① 建筑退界。规划建筑后退用地红线的最小距离不做控制，规划建筑退让道路红线的最小距离应为3米。
- ② 开口控制与其他控制。开口控制、建筑间距退距依据《广元市规划管理技术规定》（试行2021版）执行，停车位采用公共停车场与项目配套停车相结合的方式灵活配置。
- ③ 地块建筑风貌应充分衔接《曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035）》（在编），尊重当地自然生态环境。

2.3 实施建议

- ① 各地块拟建项目实施时应采取合理的防治工程措施和生态环境保护措施进行，达到预防和减轻地质灾害危害的目的，并做好施工期、运行期的地质灾害监测预警和防灾预案工作。科学合理施工，减少诱发地质灾害的可能性，确保项目建设的安全性。
- ② 应严格落实各项环境污染防治措施，确保达到各项环境标准限值的要求。
- ③ 地块开发建设前，应进行地质勘察论证，报管理部门审批后实施。项目实施过程中，应严格按照项目安全评价中提出的地灾等相关措施和要求进行。
- ④ 目前“三区三线”已经批复。项目已被纳入城镇开发边界中，同时已经与空间规划进行对接，下一步将其纳入上位国土空间详细规划中，保证项目办理相关手续，未来能够顺利落地。

二、曾家镇区地块指标论证——成果图则

朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则

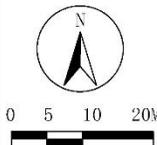


地块位置示意图

位置示意



比例尺



地块控制指标表

地块编号	用地分类(代码)	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	备注
ZJ-03	商业用地(0903)	31417.53	1.0	30	10	60	—
ZJ-04	商业用地(0901)	1714.41	1.5	45	24	25	—
ZJ-05	商业用地(0901)	3169.76	1.5	40	24	25	—

控制要求

1. 用地类型为建筑密度需满足日照、消防、防空等相关规范设计要求。
2. 规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定(试行2021版)》。
3. 受地形地貌限制或面积小于2000m²的地块，建筑起步层高以审定方案为准。

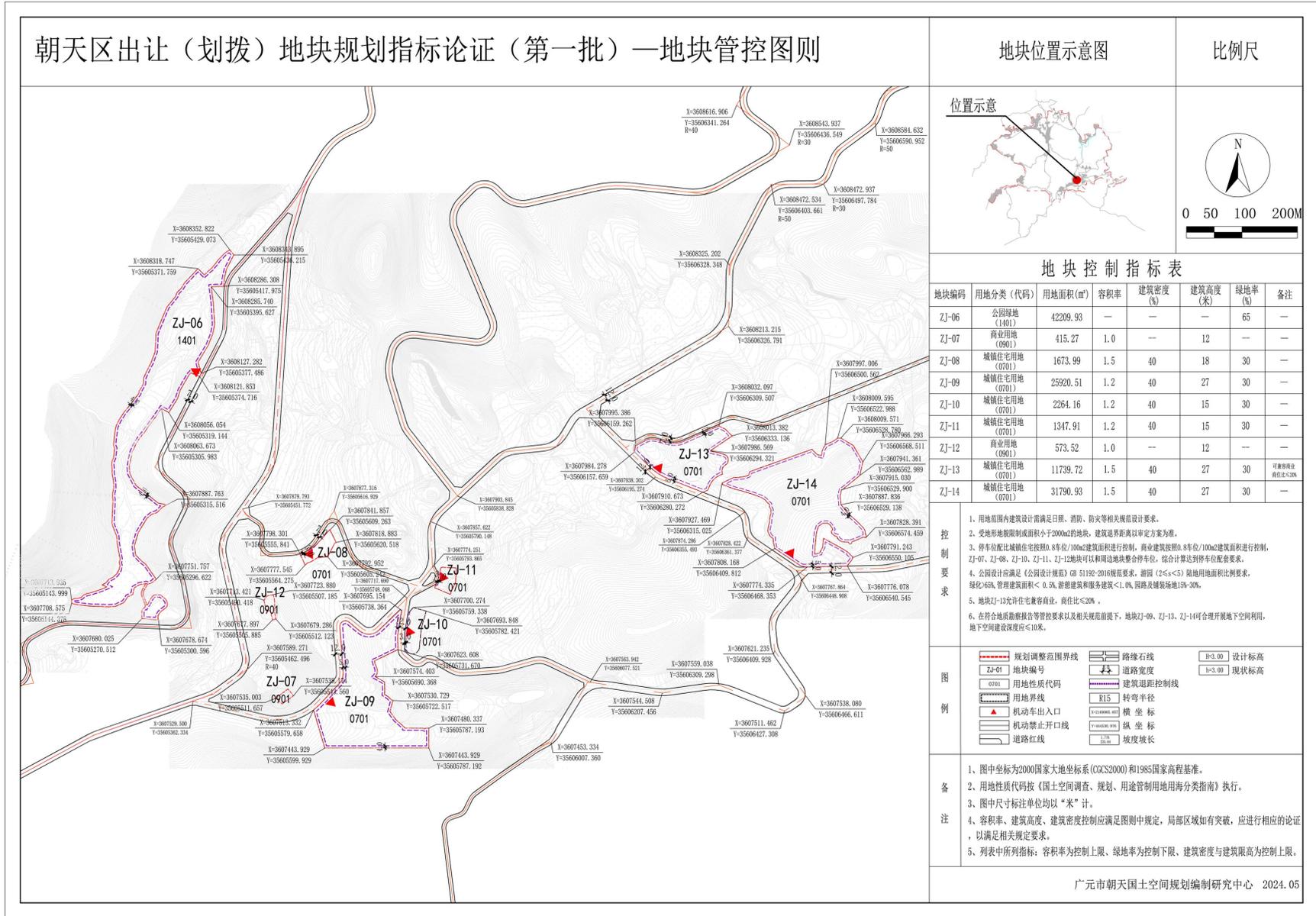
图例

	规划调整范围界线		路缘石线		设计标高
	ZJ-01 地块编号		道路宽度		现状标高
	0901 用地性质代码		建筑退界控制线		
	用地界线		转弯半径		
	机动车出入口		视线三角标		
	机动车出入口		视线三角标		
	道路红线		坡度坡长		

备注

1. 图中坐标为2000国家大地坐标系(COCS2000)和1985国家高程基准。
2. 用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用务分类指南》执行。
3. 图中尺寸标注单位均以“米”计。
4. 容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行相应的论证，以满足相关规定要求。
5. 列表中所列指标：容积率为控制上限，绿地率为控制下限，建筑密度与建筑高度为控制上限。

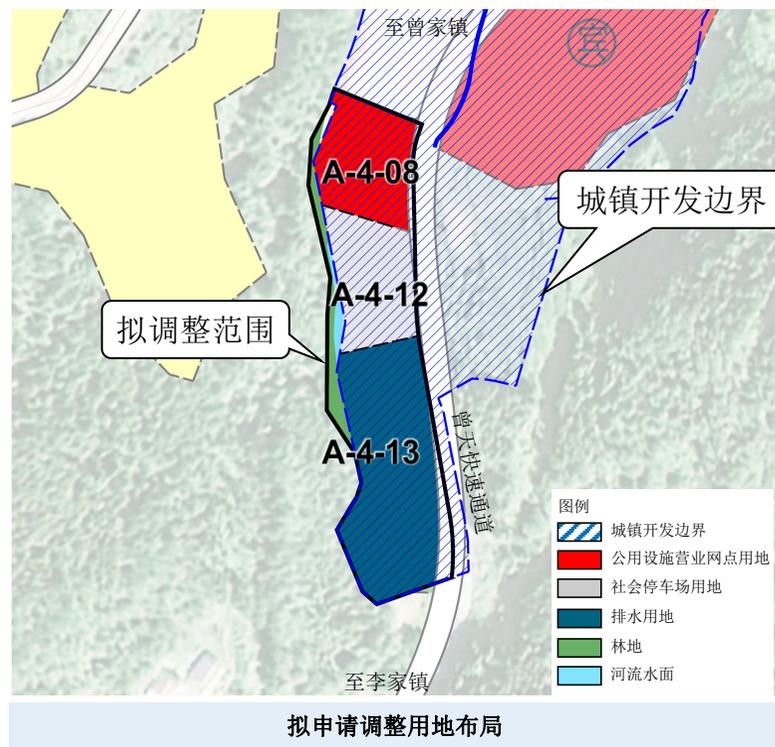
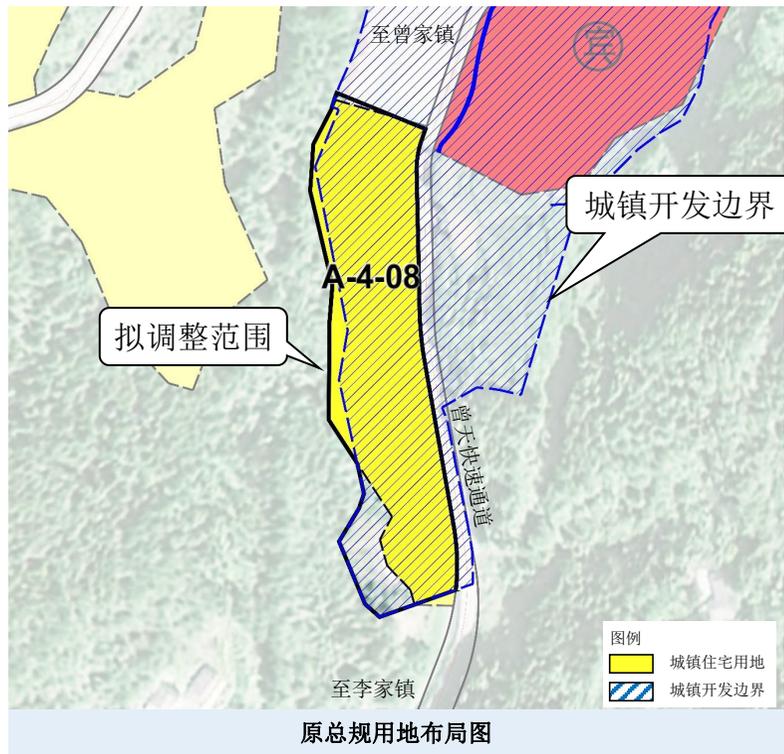
二、曾家镇区地块指标论证——成果图则



二、地块调整论证报告

二、A片区拟申请调整事项

- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质，对接已批“城镇开发边界”，调整建设用地范围。
- ② 根据现状已建道路，落实其道路线型，道路宽度及断面形式均不改变。
- ③ 对接《曾家山农旅文康融合发展片区国土总体空间规划(2021-2035年)》(在编)，将**城镇开发边界内**的**A-4-08**划分为4个地块，新增地块编号**A-4-12及A-4-13**；将**A-4-08**地块用地性质调整为**公用设施营业网点用地**，将**A-4-12**地块用地性质调整为**社会停车场用地**，将**A-4-13**地块用地性质调整为**排水用地**，并确定其用地性质。
- ④ 将上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



二、A片区调整结论

综合上述论证，得到A片区地块控制要求如下：

1、地块指标控制：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率≤	建筑密度≤ (%)	绿地率≥ (%)	建筑高度≤ (米)
A-4-08	090105	公用设施营业网点用地	2526	0.8	30	20	12
A-4-12	120803	社会停车场用地	2448	—	—	30	—
A-4-13	1302	排水用地	5270	—	—	—	—

2、停车位配置：

- 公用设施营业网点用地：0.6车位/100m²建筑面积

3、建筑退距：

- 建筑退让道路红线的最小距离为5米；主干路两侧>8米；支路两侧≥5米；两侧有绿化带可不退让
- 建筑退让用地红线最小距离为4米

4、机动车出入口控制：

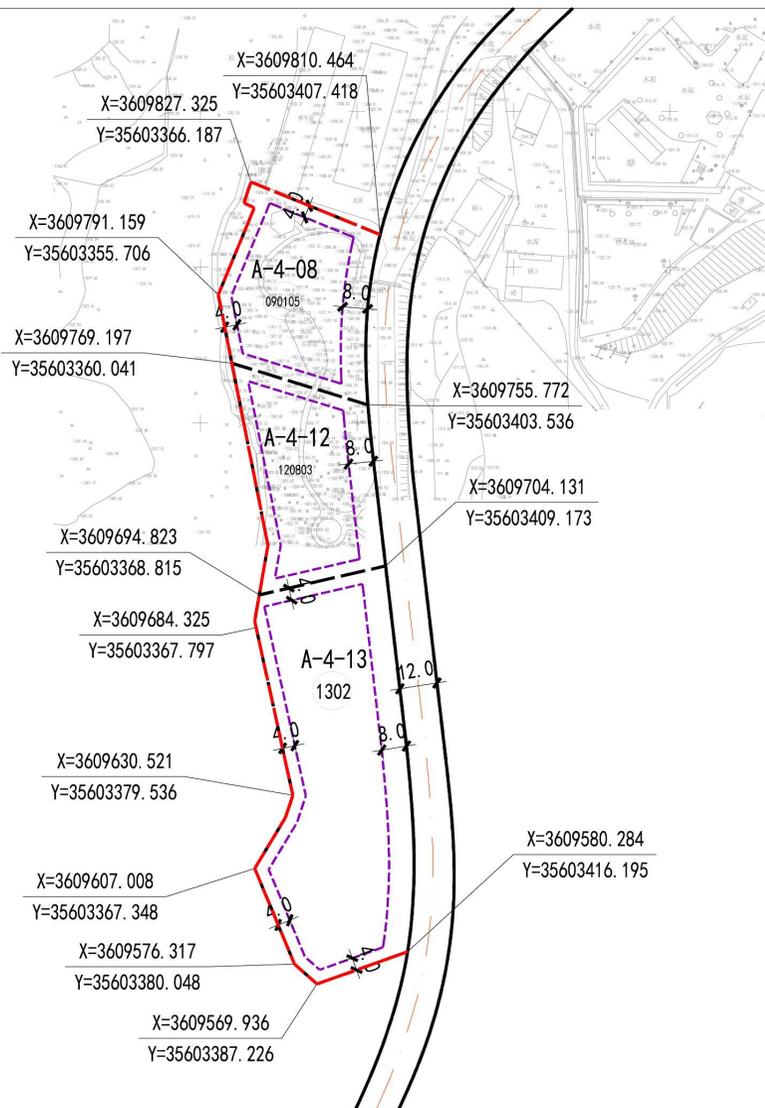
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米

5、风貌控制：

- 层层叠叠的川北民居风格，临街建筑多为低层1-2层，局部增高为3层，色调以木、土、石的本色为主。

二、A片区成果图则

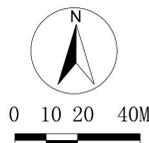
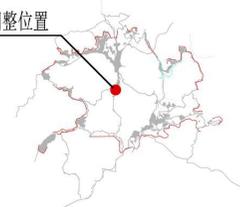
朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则



地块位置示意图

比例尺

调整位置



地块控制指标表

地块编码	用地分类（代码）	用地面积（m ² ）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	备注
A-4-08	公用设施营业网点用地 (090105)	2526	0.8	30	12	20	—
A-4-12	社会停车场用地 (120803)	2448	—	—	—	30	—
A-4-13	排水用地 (1302)	5270	—	—	—	—	—

控制要求

- 1、用地范围内建筑设计需满足日照、消防、防灾等相关规范设计要求。
- 2、规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定（试行2021版）》。
- 3、各类建筑退界距离，按本次规划中的建筑退界要求执行。
- 4、公用设施营业网点用地停车位配比按照0.6车位/100m²建筑面积进行控制。

图例

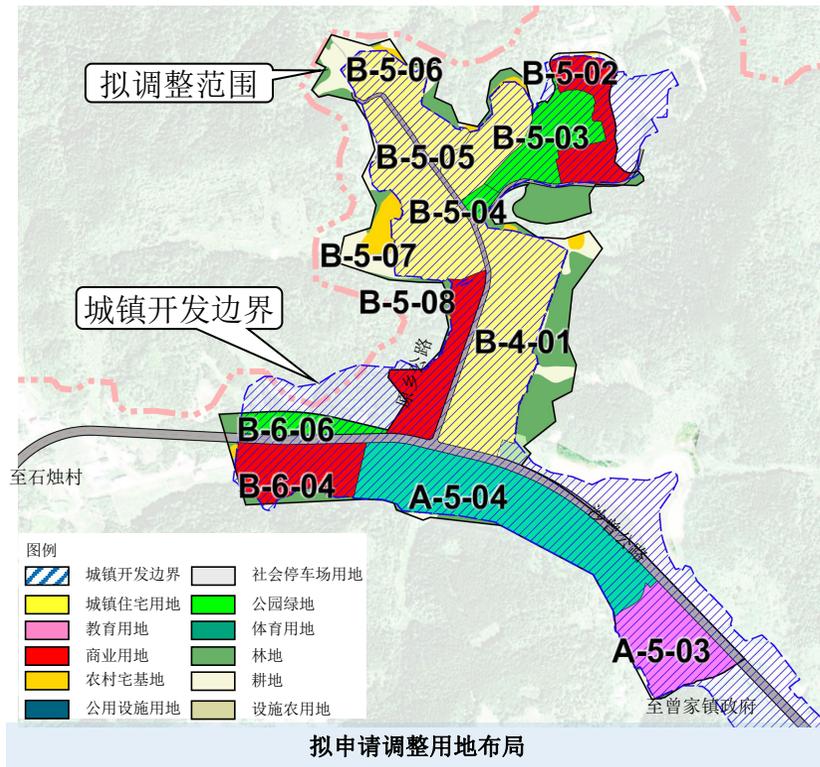
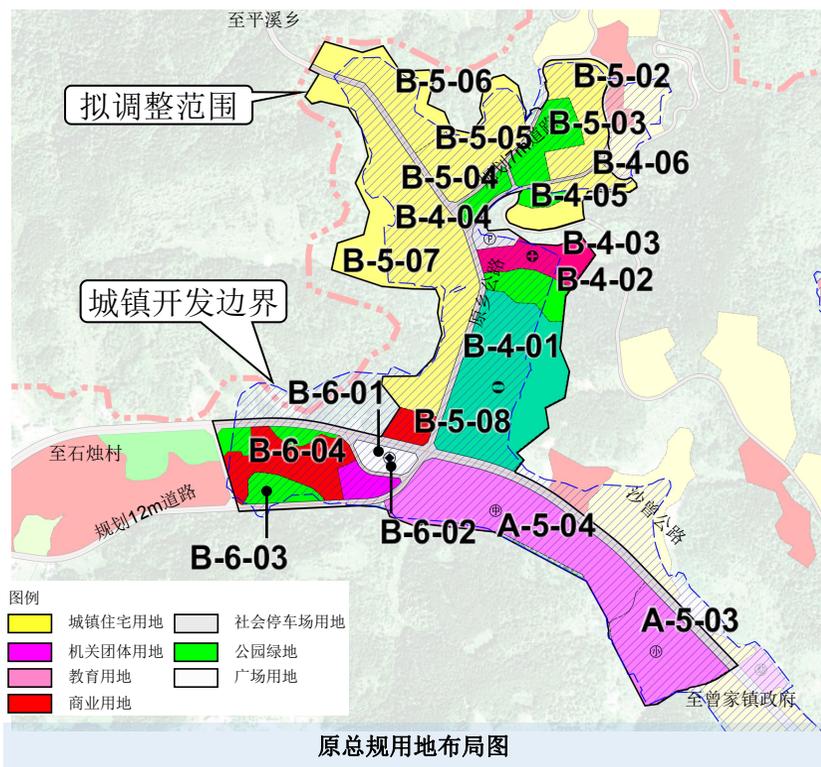


备注

- 1、图中坐标为2000国家大地坐标系(CGCS2000)和1985国家高程基准。
- 2、用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
- 3、图中尺寸标注单位均以“米”计。
- 4、容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行相应的论证，以满足相关规定要求。
- 5、列表中所列指标：容积率为控制上限，绿地率为控制下限，建筑密度与建筑限高为控制上限。

三、B片区拟申请调整事项

- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质；对接已批“城镇开发边界”，调整建设用地范围。
- ② 根据现状**已建沙曾公路及原乡公路**，优化落实其道路线型，道路宽度及断面形式均不改变；因片区实际建设需求，取消原规划7m道路，根据优化道路线型对范围内地块界线进行调整。
- ③ 将**城镇开发边界内**的A-5-04、B-6-01、B-6-02地块合并，用地性质调整为**体育用地**，确定其地块控制指标；将B-3-04、B-3-05地块合并，用地性质调整为**体育用地**；将B-4-01、B-4-02、B-4-03、B-4-04地块合并，用地性质调整为**城镇住宅用地**；将B-5-02用地性质调整为**商业用地**，确定其地块控制指标。
- ④ 将**城镇开发边界内**的B-5-07南侧部分用地调整为商业用地，并于B-5-08地块进行合并，确定其地块控制指标。
- ⑤ 将**城镇开发边界内**的B-6-03、B-6-04合并，用地性质确定为商业用地并优化用地界线，地块控制指标保持不变。
- ⑥ 将上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



三、B片区调整结论

综合上述论证，得到B片区地块控制要求如下：

1、地块指标控制：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率≤	建筑密度≤ (%)	绿地率≥ (%)	建筑高度≤ (米)
A-5-03	0804	教育用地	29174	0.8	30	35	18
A-5-04	0805	体育用地	68142	0.8	30	20	18
B-4-01	0701	城镇住宅用地	60112	1.5	35	30	30
B-5-02	0901	商业用地	19875	1.0	40	30	18
B-5-03	1401	公园绿地	22487	—	—	—	—
B-5-04	1401	公园绿地	2813	—	—	—	—
B-5-05	0701	城镇住宅用地	19871	1.5	40	35	36
B-5-06	0701	城镇住宅用地	21461	1.5	40	35	27
B-5-07	0701	城镇住宅用地	41864	1.5	40	35	36
B-5-08	0901	商业用地	22499	1.2	40	25	18
B-6-04	0901	商业用地	26572	1.2	40	25	18
B-6-06	1401	公园绿地	8651	—	—	—	—

2、停车位配置：

- 教育用地：0.2车位/100m²建筑面积；体育用地：0.8车位/100m²建筑面积；
- 城镇住宅用地：1.0车位/100m²建筑面积；商业用地：0.8车位/100m²建筑面积

3、建筑退距：

- 建筑退让道路红线的最小距离为5米；主干路两侧>8米；支路两侧≥5米；两侧有绿化带可不退让
- 建筑退让用地红线最小距离为4米

4、机动车出入口控制：

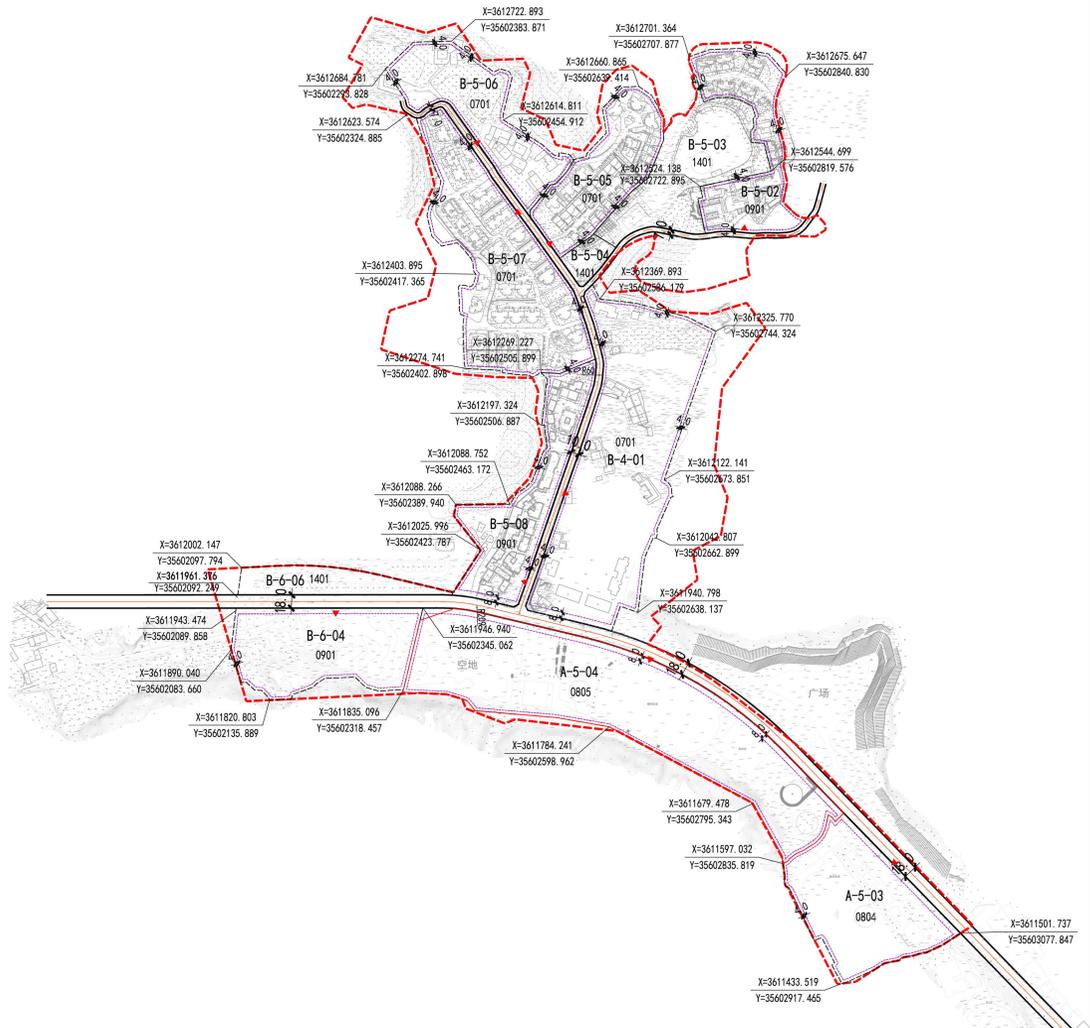
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米

5、风貌控制：

- 以现代创新风格为主，强调城镇空间与山水的有机融合，色调以中性偏暖色调为主，建筑布局应高低搭配，错落有致。

三、B片区成果图则

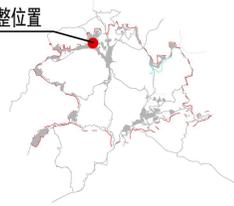
朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则



地块位置示意图

比例尺

调整位置



0 35 70 140M

地块控制指标表

地块编码	用地分类(代码)	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	备注
A-5-03	教育用地(0804)	29174	0.8	30	18	35	小学
A-5-04	体育用地(0805)	68142	0.8	30	18	20	—
B-4-01	城镇住宅用地(0701)	60112	1.5	35	30	30	—
B-5-02	商业用地(0901)	19875	1.0	40	18	30	—
B-5-03	公园绿地(1401)	22487	—	—	—	—	—
B-5-04	公园绿地(1401)	2813	—	—	—	—	—
B-5-05	城镇住宅用地(0701)	19871	1.5	40	36	35	设置公共绿地 设置停车位
B-5-06	城镇住宅用地(0701)	21461	1.5	40	27	35	—
B-5-07	城镇住宅用地(0701)	41864	1.5	40	36	35	—
B-5-08	商业用地(0901)	22499	1.2	40	18	25	—
B-6-04	商业用地(0901)	26572	1.2	40	18	25	—
B-6-06	公园绿地(1401)	8651	—	—	—	—	—

控
要
求

- 1、用地范围内建筑设计需满足日照、消防、防灾等相关规范设计要求。
- 2、规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定（试行2021版）》。
- 3、各类建筑退界距离，按本次规划中的建筑退界要求执行。

图
例

	规划调整范围界线		路缘石线		B=3.00 设计标高
	A-5-01 地块编号		道路宽度		h=3.00 现状标高
	用地性质代码		建筑退距控制线		R15 转弯半径
	用地界线		机动车出入口		横坐标
	机动车出入口		机动车禁止开口线		纵坐标
	道路红线		坡度坡长		

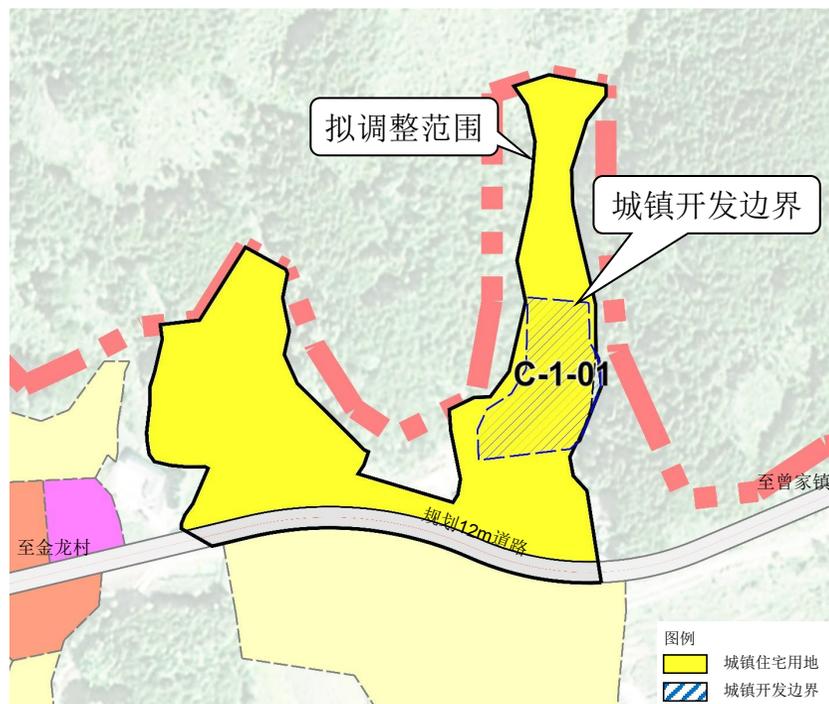
备
注

- 1、图中坐标为2000国家大地坐标系（CGCS2000）和1985国家高程基准。
- 2、用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
- 3、图中尺寸标注单位均以“米”计。
- 4、容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行相应的论证，以满足相关规定要求。
- 5、列表中所列指标：容积率为控制上限、绿地率为控制下限、建筑密度与建筑限高为控制上限。

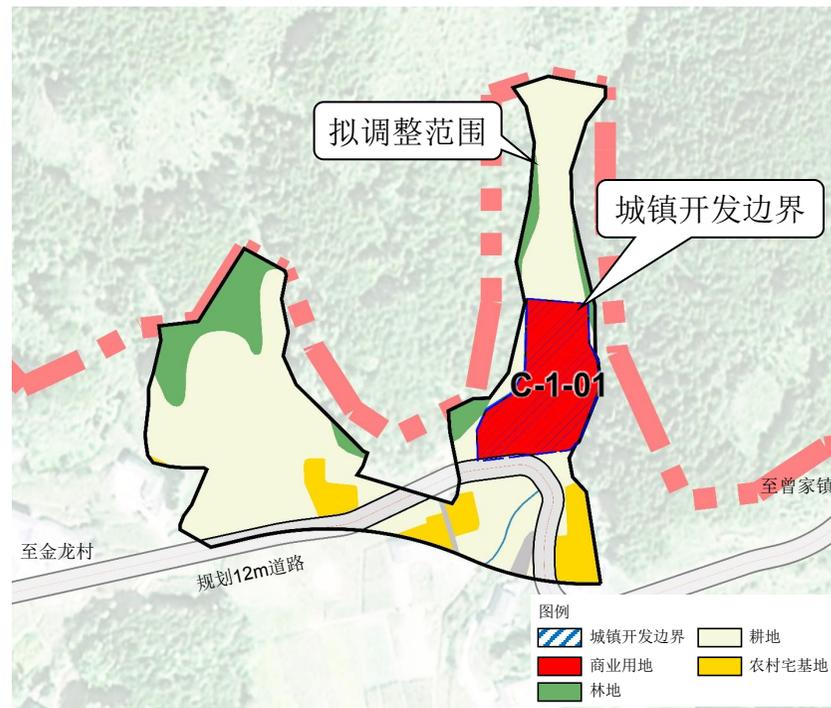
广元市朝天区国土空间规划编制研究中心 2024.05

四、C片区拟申请调整事项

- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质。
- ② 对接已批复的城镇开发边界，调整建设用地范围。
- ③ 根据现状已建道路，优化落实其道路线型，道路宽度及断面形式均不改变。
- ④ 将**城镇开发边界内**的C-1-01地块用地性质调整为**商业用地**，重新确定其地块控制指标。
- ⑤ 将上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



原总规用地布局图



拟申请调整用地布局

四、C片区调整结论

综合上述论证，得到C片区地块控制要求如下：

1、地块指标控制：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率≤	建筑密度≤ (%)	绿地率≥ (%)	建筑高度≤ (米)
C-1-01	0901	商业用地	4013	1.2	40	25	15

2、停车位配置：

- 商业用地：0.8车位/100m²建筑面积

3、建筑退距：

- 建筑退让道路红线的最小距离为5米；主干路两侧>8米；支路两侧≥5米；两侧有绿化带可不退让
- 建筑退让用地红线最小距离为4米

4、机动车出入口控制：

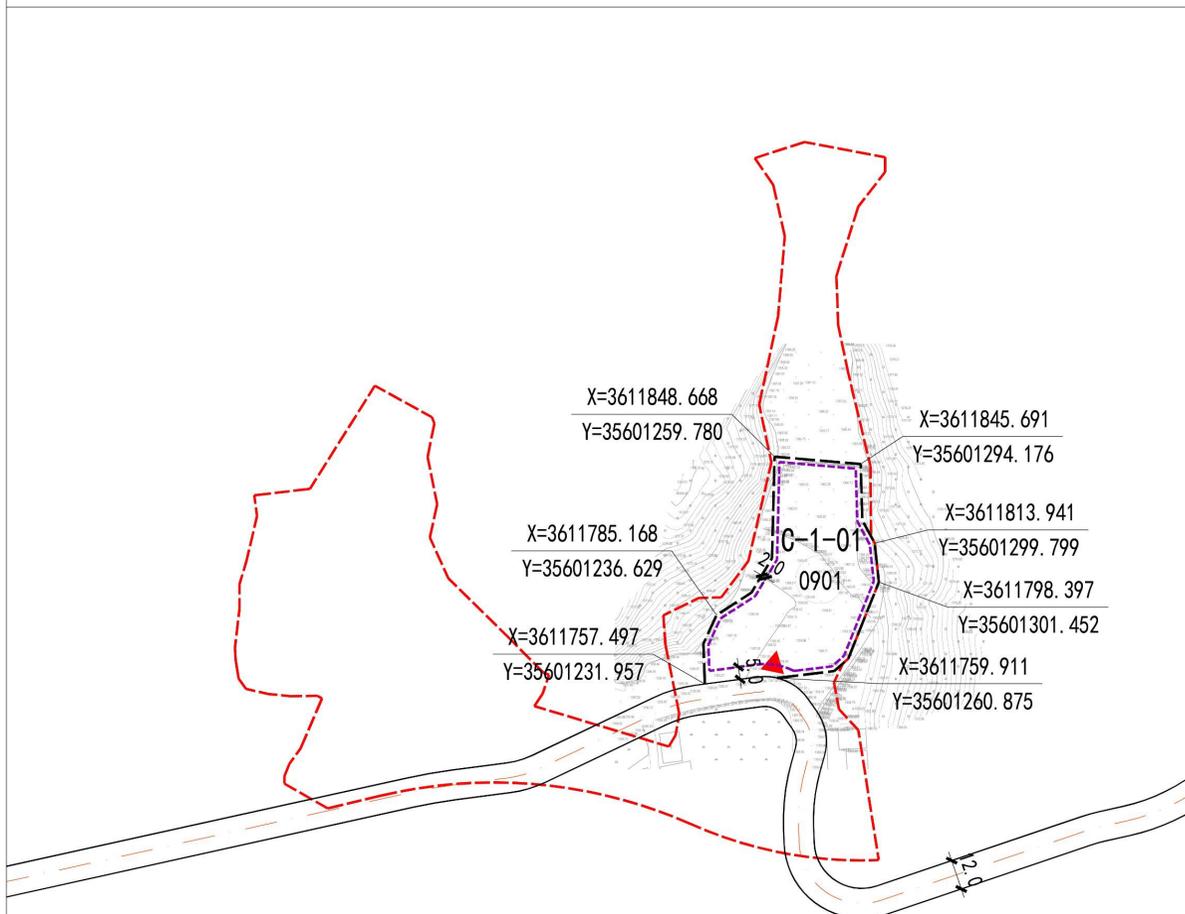
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米

5、风貌控制：

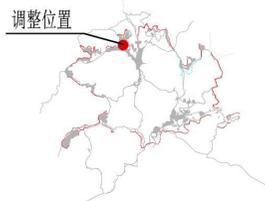
- 以现代创新风格为主，强调城镇空间与山水的有机融合，色调以中性偏暖色调为主，建筑布局应高低搭配，错落有致。

四、C片区成果图则

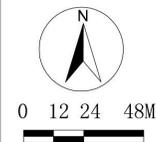
朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则



地块位置示意图



比例尺



地块控制指标表

地块编码	用地分类（代码）	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	备注
C-1-01	商业用地 (0901)	4013	1.2	40	15	25	—

控制要求

- 1、用地范围内建筑设计需满足日照、消防、防灾等相关规范设计要求。
- 2、规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定（试行2021版）》。
- 3、各类建筑退界距离，按本次规划中的建筑退界要求执行。
- 4、停车位配比按照0.8车位/100m²建筑面积进行控制。

图例

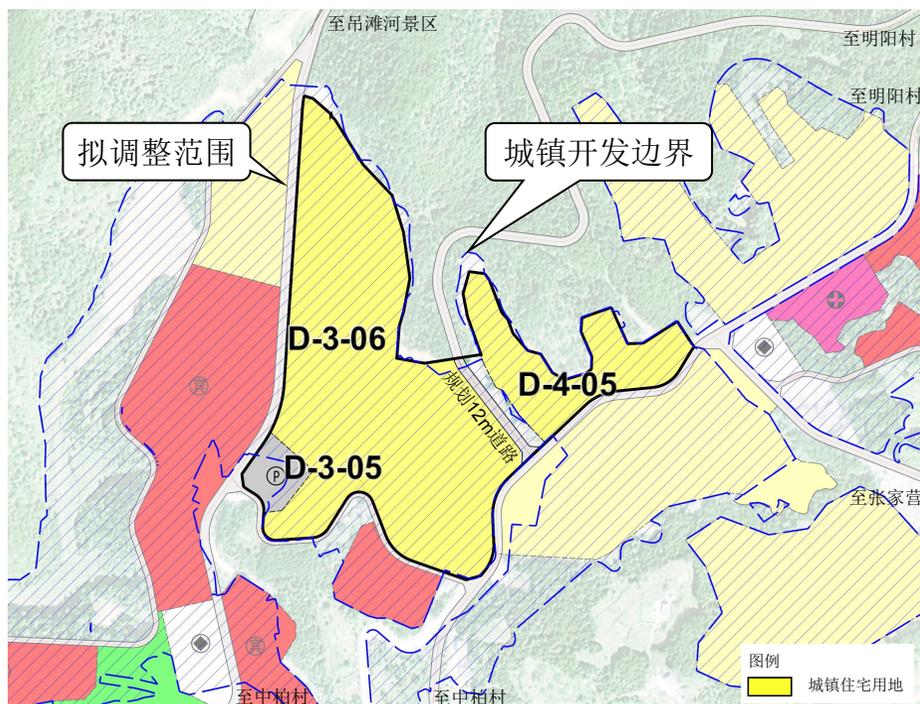
规划调整范围界线	路缘石线	设计标高
E-3-05 地块编号	道路宽度	现状标高
用地性质代码	建筑退距控制线	
用地界线	转弯半径	
机动车出入口	横坐标	
机动车禁止开口线	纵坐标	
道路红线	坡度坡长	

备注

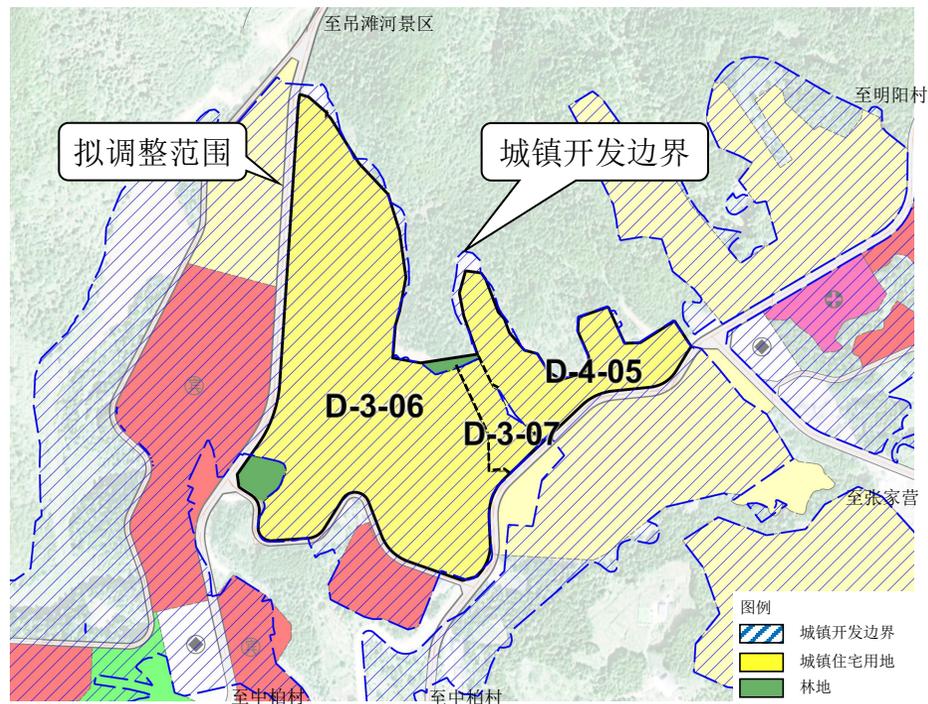
- 1、图中坐标为2000国家大地坐标系(CGCS2000)和1985国家高程基准。
- 2、用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
- 3、图中尺寸标注单位均以“米”计。
- 4、容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行相应的论证，以满足相关规定要求。
- 5、列表中所列指标：容积率为控制上限、绿地率为控制下限、建筑密度与建筑限高为控制上限。

五、D片区拟申请调整事项

- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质。
- ② 对接已批“城镇开发边界”，调整建设用地范围。
- ③ 因现状地形条件及片区实际建设需求，取消原控规规划12m道路。
- ④ 将**城镇开发边界内**的D-3-05与D-3-06地块合并，用地性质为**城镇住宅用地**，确定其地块控制指标；新增地块编号D-3-07（城镇住宅用地），确定其地块控制指标；地块D-4-05的用地性质、用地边界及控制指标与原规划保持一致。
- ⑤ 将上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



原总规用地布局图



拟申请调整用地布局

五、D片区调整结论

综合上述论证，得到D片区地块控制要求如下：

1、地块指标控制：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率≤	建筑密度≤ (%)	绿地率≥ (%)	建筑高度≤ (米)
D-3-06	0701	城镇住宅用地	102447	1.5	30	35	27
D-3-07	0701	城镇住宅用地	6257	1.2	40	30	18

2、停车位配置：

- 城镇住宅用地：1.0车位/100m²建筑面积

3、建筑退距：

- 建筑退让道路红线的最小距离为5米；主干路两侧>8米；支路两侧≥5米；两侧有绿化带可不退让
- 建筑退让用地红线最小距离为4米

4、机动车出入口控制：

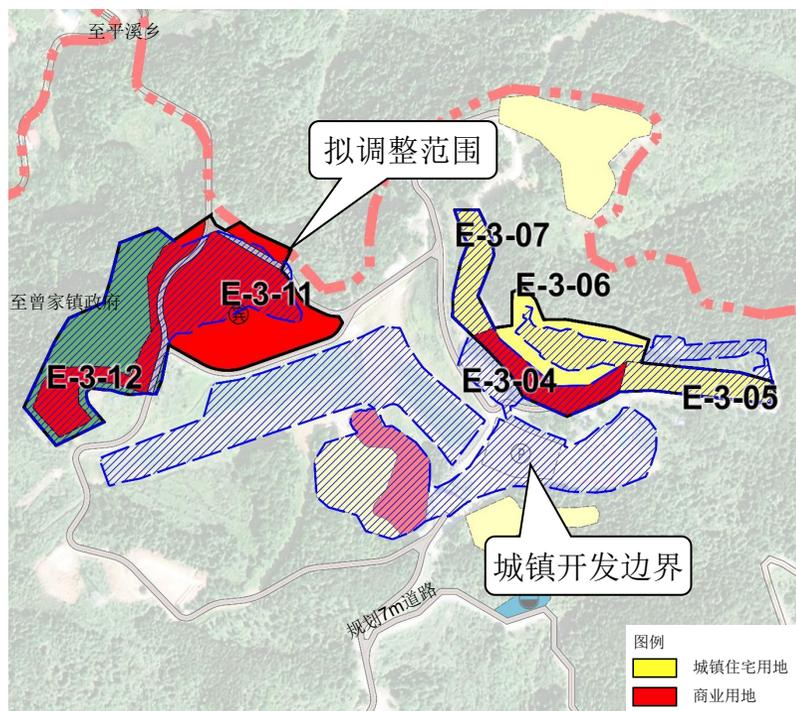
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米

5、风貌控制：

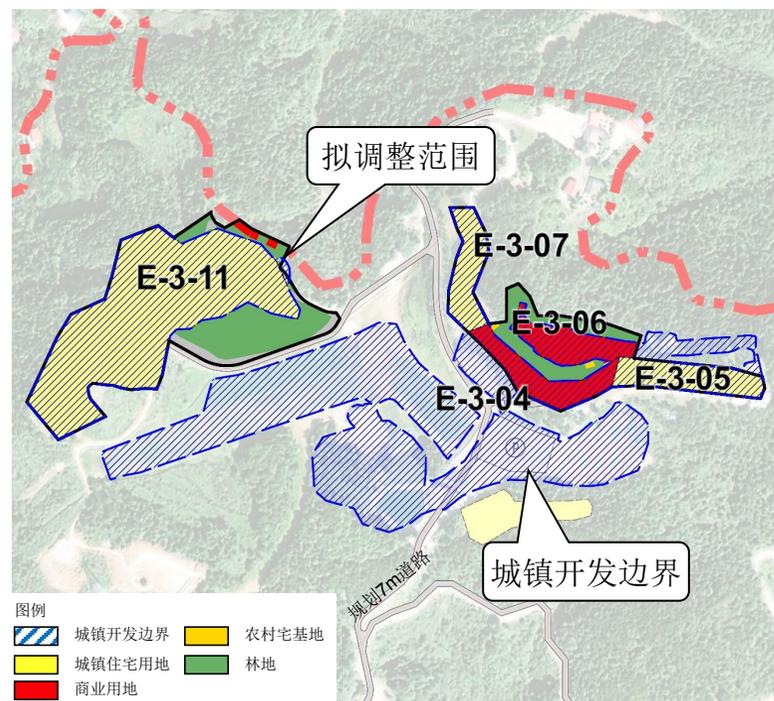
- 以现代民族民居建筑风格为主，将川北民居风格元素融入现代建筑中，色彩以中性偏暖色调为主。

六、E片区拟申请调整事项

- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质。
- ② 对接已批“城镇开发边界”，调整建设用地范围。
- ③ 根据现状已建道路和在编片区国土空间规划，优化道路线型，道路宽度及断面形式均不改变
- ④ 将**城镇开发边界内**的E-3-06地块用地性质调整为**商业用地**，重新确定其地块控制指标，优化其地块用地界线；将地块E-3-11、E-3-12地块合并，用地性质调整为**城镇住宅用地**；地块E-3-04、E-3-05、E-3-07的用地性质、用地边界及控制指标与原规划保持一致。
- ⑤ 对上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



原总规用地布局图



拟申请调整用地布局

六、E片区调整结论

综合上述论证，得到E片区地块控制要求如下：

1、地块指标控制：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率≤	建筑密度≤(%)	绿地率≥(%)	建筑高度≤(米)
E-3-06	0901	商业用地	5072	1.5	40	25	24
E-3-11	0701	城镇住宅用地	37764	1.5	45	30	36

2、停车位配置：

- 城镇住宅用地、商业用地：1.0车位/100m²建筑面积

3、建筑退距：

- 建筑退让道路红线的最小距离为5米；主干路两侧>8米；支路两侧≥5米；两侧有绿化带可不退让
- 建筑退让用地红线最小距离为4米

4、机动车出入口控制：

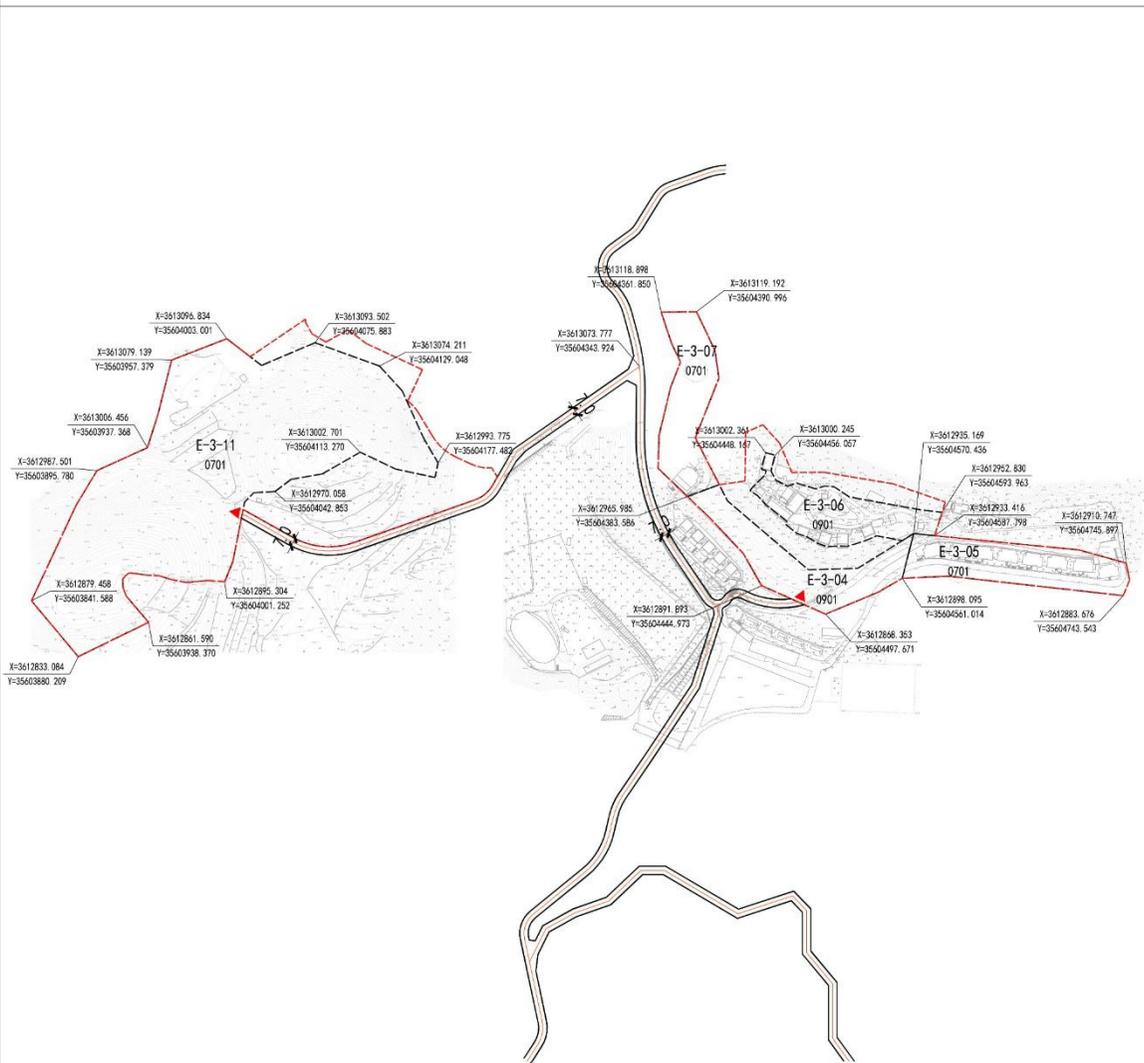
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米

5、风貌控制：

- 以现代建筑风格为主，建筑顺应山势，结合地形而建，色彩上应充分考虑与周围环境融合，并体现运动的特色。

六、E片区成果图则

朝天区出让（划拨）地块规划指标论证（第一批）—地块管控图则



地块位置示意图

调整位置



比例尺



0 12 24 48M



地块控制指标表

地块编码	用地分类（代码）	用地面积（m ² ）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	备注
E-3-06	商业用地 (0901)	5072	1.5	40	24	25	—
E-3-11	城镇住宅用地 (0701)	37764	1.5	45	36	30	—

- 控制要求**
- 1、用地范围内建筑设计需满足日照、消防、防灾等相关规范设计要求。
 - 2、规划控制管理要求需满足《广元市规划管理技术规定（试行2021版）》。
 - 3、停车位配比按照1:0车位/100m建筑面积进行控制。
 - 4、在符合地质勘察报告等管控要求以及相关规范前提下，地块E-3-11可合理开展地下空间利用，地下空间建设深度应≤10米。

图例

规划调整范围界线	路缘石线	设计标高
E-3-06 地块编号	道路宽度	现状标高
用地性质代码	转弯半径	
用地界线	横坐标	
机动车出入口	纵坐标	
机动车禁止开口线	坡度坡长	
道路红线		

- 备注**
- 1、图中坐标为2000国家大地坐标系（CGCS2000）和1985国家高程基准。
 - 2、用地性质代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类标准》执行。
 - 3、图中尺寸标注单位均以“米”计。
 - 4、容积率、建筑高度、建筑密度控制应满足图则中规定，局部区域如有突破，应进行相应的论证，以满足相关规定要求。
 - 5、列表中所列指标：容积率为控制上限、绿地率为控制下限、建筑密度与建筑限高为控制上限。