

广元市朝天区2025年局部地块 调规及指标论证报告（第二批）

川百建工集团有限责任公司
广元市朝天国土空间规划编制研究中心
2025.11

第一部分 地块调整论证报告

一、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》B片区部分地块调整论证

《朝台区曾家镇总体规划（2018-2035）》B片区部分地块调整论证

1.1 规划区位

本次地块调整论证范围位于《朝台区曾家镇总体规划（2018-2035）》B片区，共涉及原规划4个地块的优化调整。

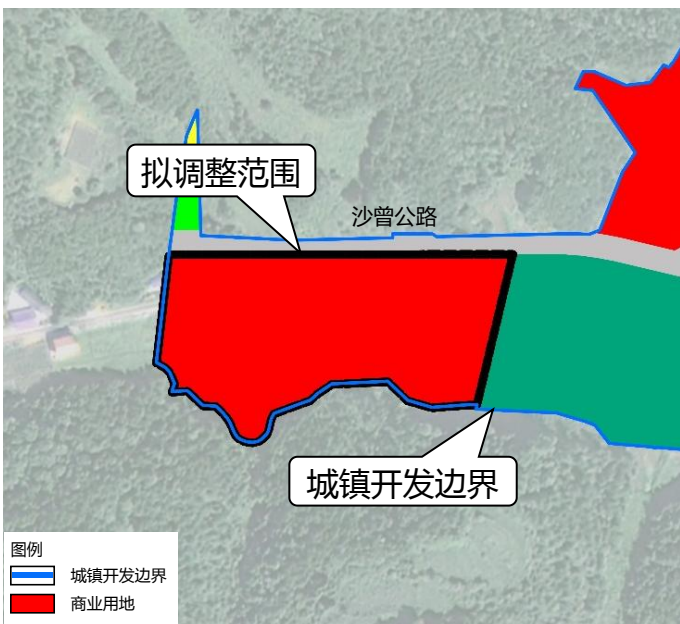
- B片区，位于曾家镇镇区，属于镇区规划结构中的生态医养组团，**涉及原规划4个地块的调整。**



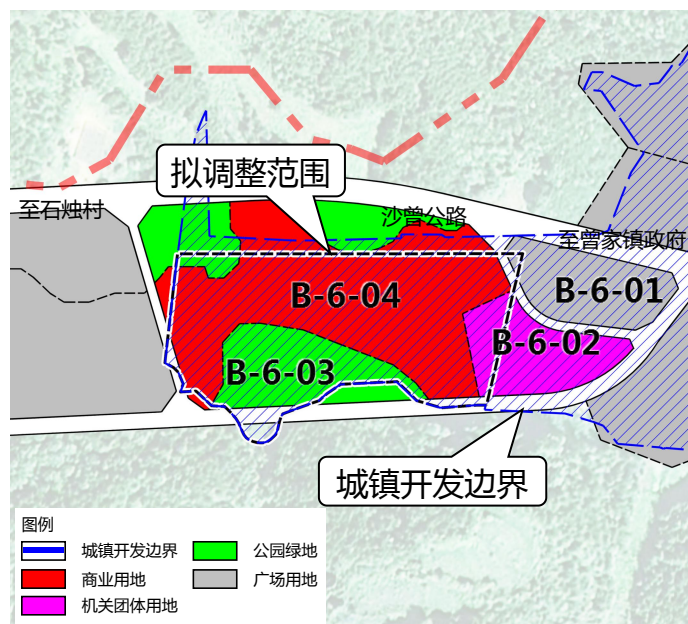
《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035）》B片区部分地块调整论证

1.2 拟申请调整事项

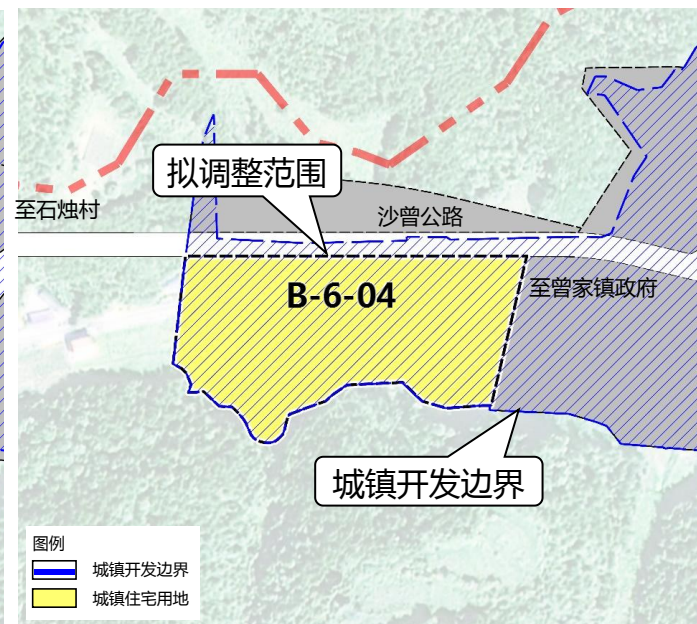
- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质；对接已批“**城镇开发边界**”，调整建设用地范围。
- ② 对接已批的《**曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035年）**》**用地布局规划**并根据实际建设需求，将B-6-04用地性质调整为城镇住宅用地，并相应调整其容积率、建筑高度、建筑密度等地块控制指标。



片区国土空间布局规划图



原总规用地布局图



拟申请调整用地布局图

一、《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035）》B片区部分地块调整论证

1.3 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)
B-6-04	0701	城镇住宅用地	27067.19	≤1.3	≤30	≥30	≤27

2、停车位配置：

- 城镇住宅用地：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。
- 建筑退让用地红线最小距离为4米。

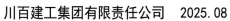
4、机动车出入口控制：

- 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。

1.4 成果图则



第二部分 规划控制指标论证报告

一、小宗地指标论证

一、小宗地指标论证

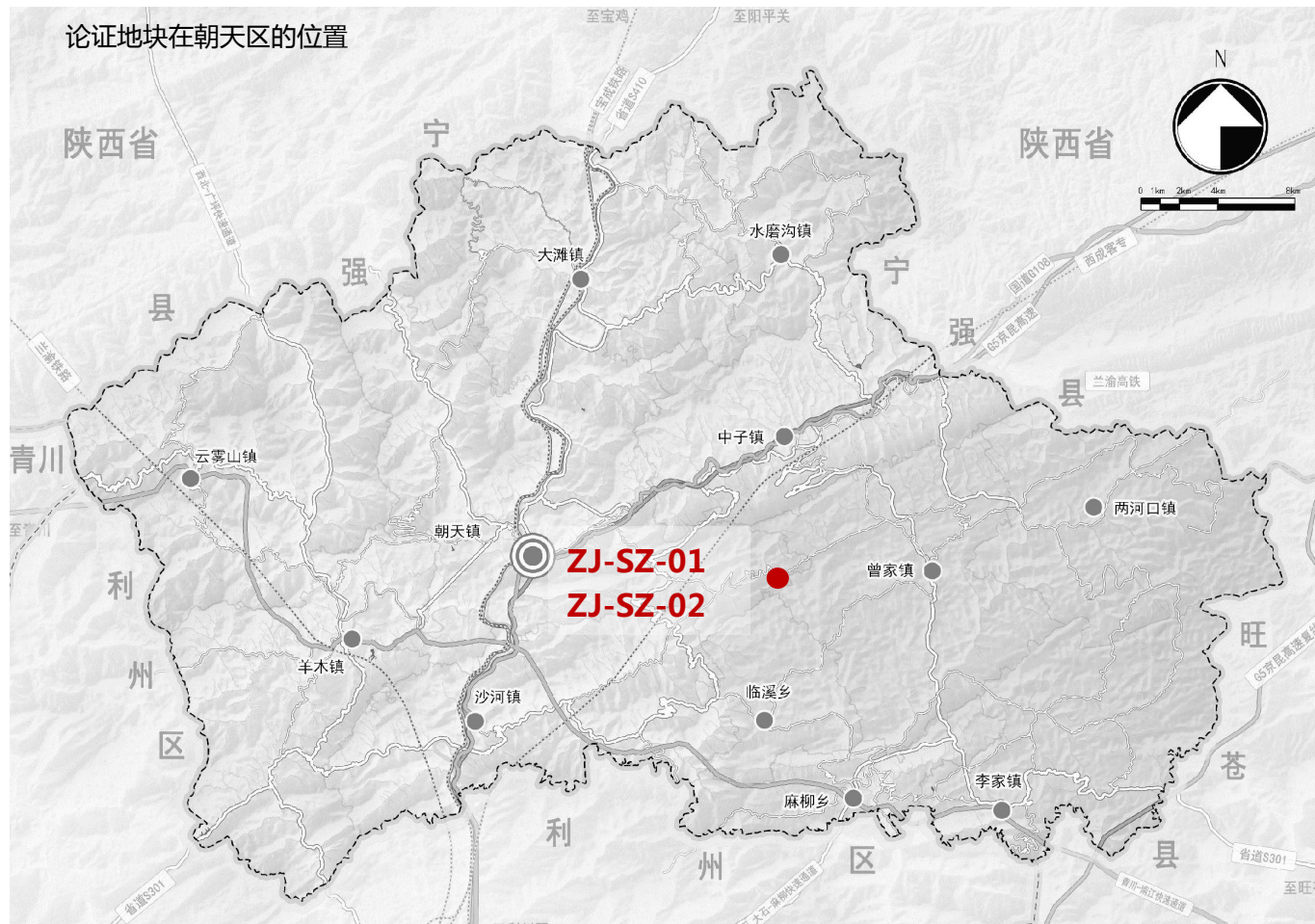
1.1 规划区位

小宗地共计2宗地块，主要涉及曾家镇，均拟规划为民俗酒店

■ 小宗地

共涉及1个乡镇**2宗地**：

- 曾家镇，ZJ-SZ-01、ZJ-SZ-02。



一、小宗地指标论证

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2宗建设用地，用地建设后可有利于丰富曾家山景区新业态、新场景、新产品，完善文旅康养服务要素和设施配套，提升康养度假服务品质，加快文旅与一二三产业、乡村振兴、县域经济等领域融合发展的需要。
- ③ 所有地块开发强度适宜，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（2024版）》、《曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划(2021-2035年)》地块指标控制如下：

用地编号	用地面积(m²)	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
ZJ-SZ-01	991.90	商业用地	≤1.5	≤50	≤15	≥15	--
ZJ-SZ-02	1778.91	商业用地	≤1.2	≤40	≤12	≥20	--

一、小宗地指标论证

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。ZJ-SZ-01——ZJ-SZ-02地块受地形地貌限制，面积小于2000m²，按照要求后退后，实际建设空间过小。且地块周边无农房，不会对消防、日照、交通等造成影响，建议建筑退界距离不做强制性要求，依据方案合理性确定。
- ② 开口控制与其他控制。开口控制依据《广元市规划管理技术规定（2024版）》执行，机动车停车位依据方案合理性确定。

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 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。

1.4 成果图则

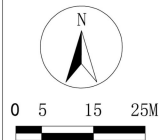
[illegible]

图 例		宗地范围		道路宽度
		地块编号		道路红线
		用地代码		道路中线
		机动车出入口		控制点坐标

备 注	1. 图中坐标为2000国家大地坐标系(GGCS2000)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。
注	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,以列表相关规定要求。
	5. 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。

川百建工集团有限责任公司 2025.08