

# 广元市朝天区2025年局部地块 调规及指标论证报告（第一批）

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  
2025.09

# 第一部分 地块调整论证报告

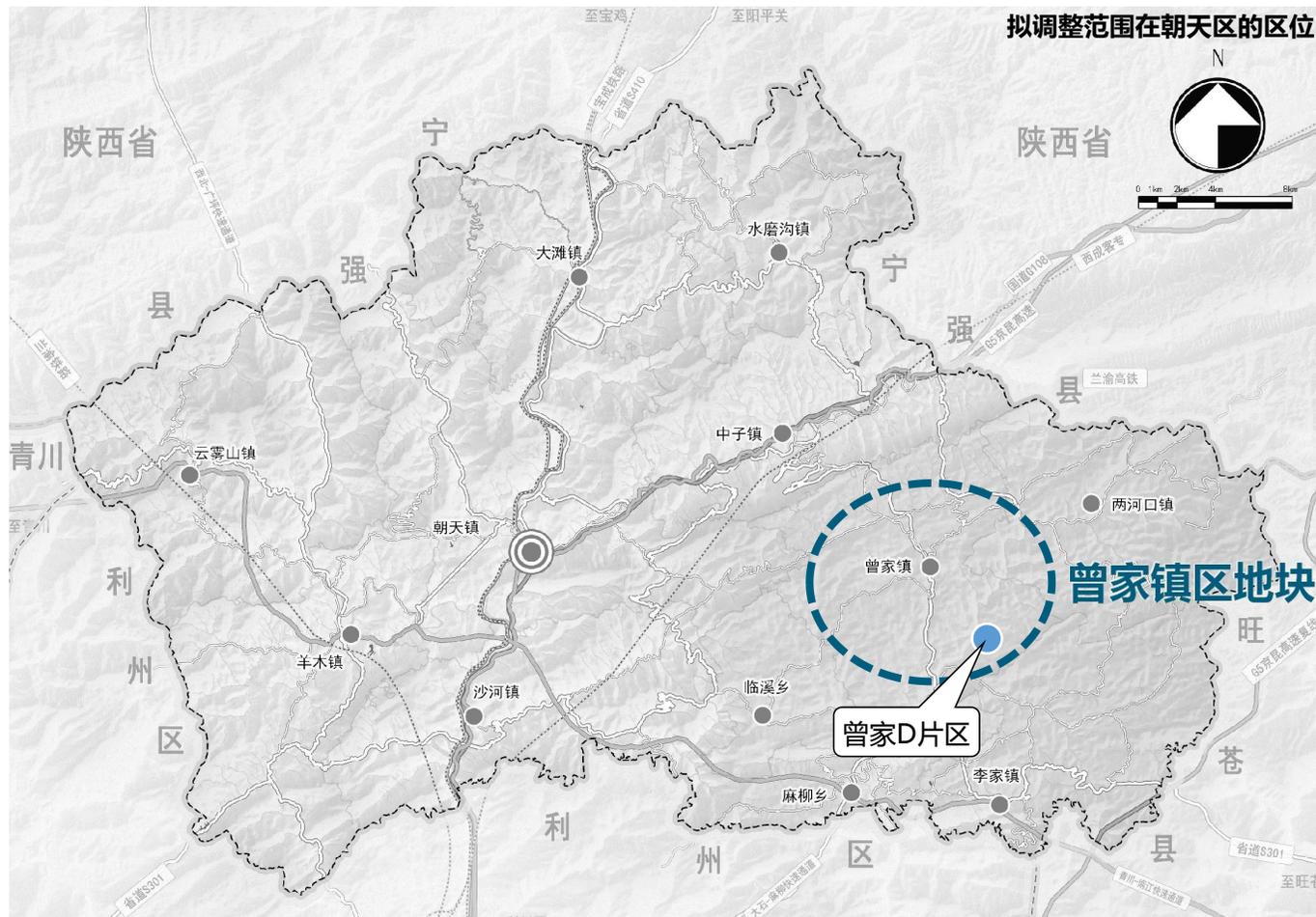
- 一、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区部分地块调整论证
- 二、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

# 《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》D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《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区，共涉及原规划9个地块的优化调整。

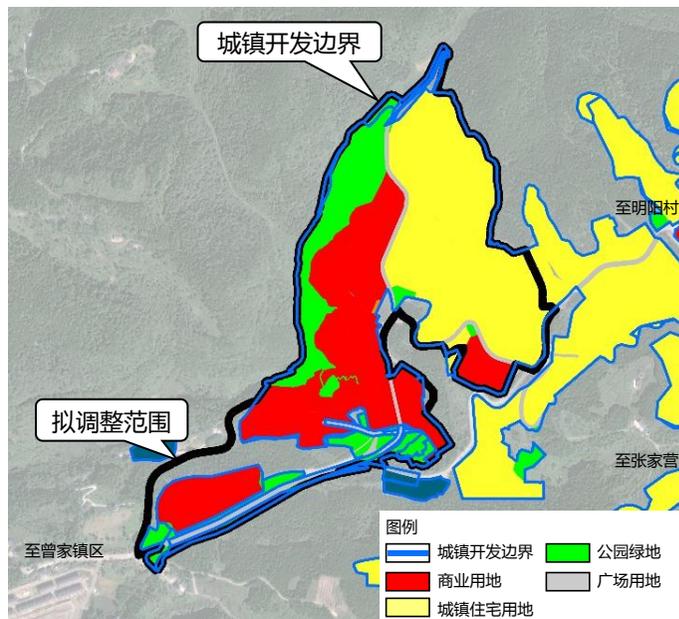
- D片区，位于曾家镇荣乐村，属于镇区规划结构中的生态康养组团，涉及原规划9个地块的调整。



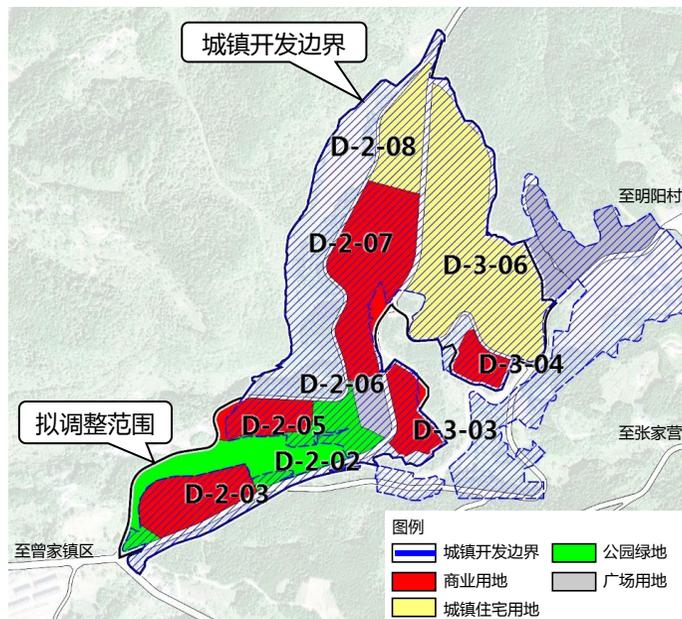
# 《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区部分地块调整论证

## 1.2 拟申请调整事项

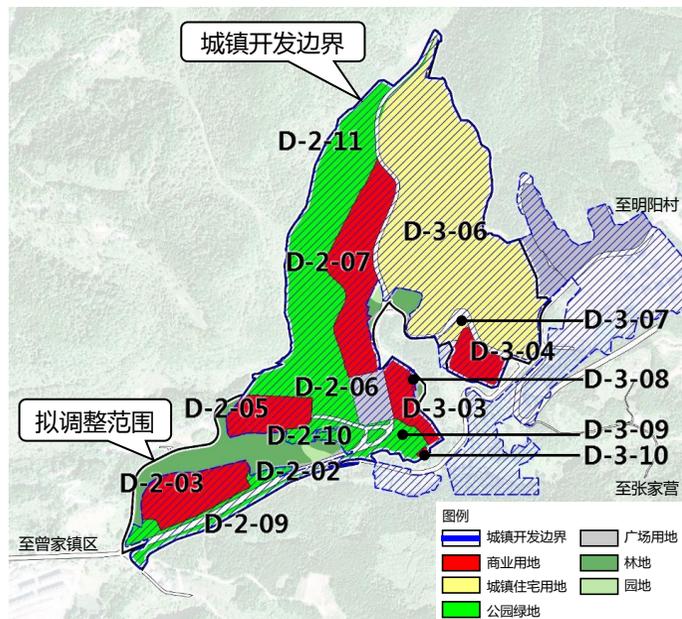
- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质；对接已批“**城镇开发边界**”，调整建设用地范围。
- ② 根据现状**已建公路**，优化落实其道路线型，道路宽度及断面形式相应进行调整。
- ③ 对接已批的《**曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035年）**》**用地布局规划**并根据实际建设需求，对片区内用地布局进行优化调整，重新确定各地块用地面积、用地性质及容积率、建筑高度、建筑密度等地块控制指标。
- ④ 将上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



片区国土空间用地布局规划图



原总规用地布局图



拟申请调整用地布局

# 《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区部分地块调整论证

## 1.2 拟申请调整事项

原规划地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
D-2-02	1401	公园绿地	49197.94	—	—	≥80	—	—	—
D-2-03	0901	商业用地	25472.62	≤1.2	≤35	≥30	≤18	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-05	0901	商业用地	16137.43	≤1.2	≤35	≥30	≤18	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-06	1403	广场用地	8572.28	—	—	≥25	—	—	—
D-2-07	0901	商业用地	53501.97	≤1.2	≤35	≥30	≤12	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-08	0701	城镇住宅用地	22044.73	≤1.2	≤40	≥30	≤18	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-03	0901	商业用地	16223.20	≤2.0	≤35	≥30	≤24	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-04	0901	商业用地	10600.58	≤1.2	≤35	≥30	≤12	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-06	0701	城镇住宅用地	102447.48	≤1.5	≤30	≥35	≤27	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—

拟申请调整后地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
D-2-02	1401	公园绿地	6772.13	—	—	≥80	—	—	—
D-2-03	0901	商业用地	22284.23	≤1.2	≤35	≥30	≤18	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-05	0901	商业用地	14597.74	≤1.2	≤35	≥30	≤18	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-06	1403	广场用地	8971.54	—	—	≥25	—	—	—
D-2-07	0901	商业用地	37376.51	≤1.2	≤35	≥30	≤12	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-2-09	1401	公园绿地	7512.56	—	—	≥80	—	—	—
D-2-10	1401	公园绿地	7063.43	—	—	≥80	—	—	—
D-2-11	1401	公园绿地	88064.81	—	—	≥80	—	—	—
D-3-03	0901	商业用地	10224.21	≤2.0	≤35	≥30	≤24	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-04	0901	商业用地	10278.76	≤1.2	≤35	≥30	≤12	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-06	0701	城镇住宅用地	143480.65	≤1.5	≤30	≥35	≤27	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-07	0701	城镇住宅用地	1678.65	≤1.5	≤40	≥30	≤18	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-08	0901	商业用地	573.52	≤1.0	—	—	≤12	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
D-3-09	1401	公园绿地	7271.23	—	—	≥80	—	—	—
D-3-10	0901	商业用地	415.17	≤1.0	—	—	≤12	—	—

备注：D-2-08调整后分到D-2-11、D-2-07以及D-3-06地块中。

# 《朝阳区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区部分地块调整论证

## 1.3 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 <sup>2</sup> ）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）
D-2-02	1401	公园绿地	6772.13	——	——	≥80	——
D-2-03	0901	商业用地	22284.23	≤1.2	≤35	≥30	≤18
D-2-05	0901	商业用地	14597.74	≤1.2	≤35	≥30	≤18
D-2-06	1403	广场用地	8971.54	——	——	≥25	——
D-2-07	0901	商业用地	37376.51	≤1.2	≤35	≥30	≤12
D-2-09	1401	公园绿地	7512.56	——	——	≥80	——
D-2-10	1401	公园绿地	7063.43	——	——	≥80	——
D-2-11	1401	公园绿地	88064.81	——	——	≥80	——
D-3-03	0901	商业用地	10224.21	≤2.0	≤35	≥30	≤24
D-3-04	0901	商业用地	10278.76	≤1.2	≤35	≥30	≤12
D-3-06	0701	城镇住宅用地	143480.65	≤1.5	≤30	≥35	≤27
D-3-07	0701	城镇住宅用地	1678.65	≤1.5	≤40	≥30	≤18
D-3-08	0901	商业用地	573.52	≤1.0	——	——	≤12
D-3-09	1401	公园绿地	7271.23	——	——	≥80	——
D-3-10	0901	商业用地	415.17	≤1.0	——	——	≤12

### 2、停车位配置：

- 商业用地：0.8车位/100m<sup>2</sup>建筑面积；城镇住宅用地：0.8车位/100m<sup>2</sup>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，其中：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：

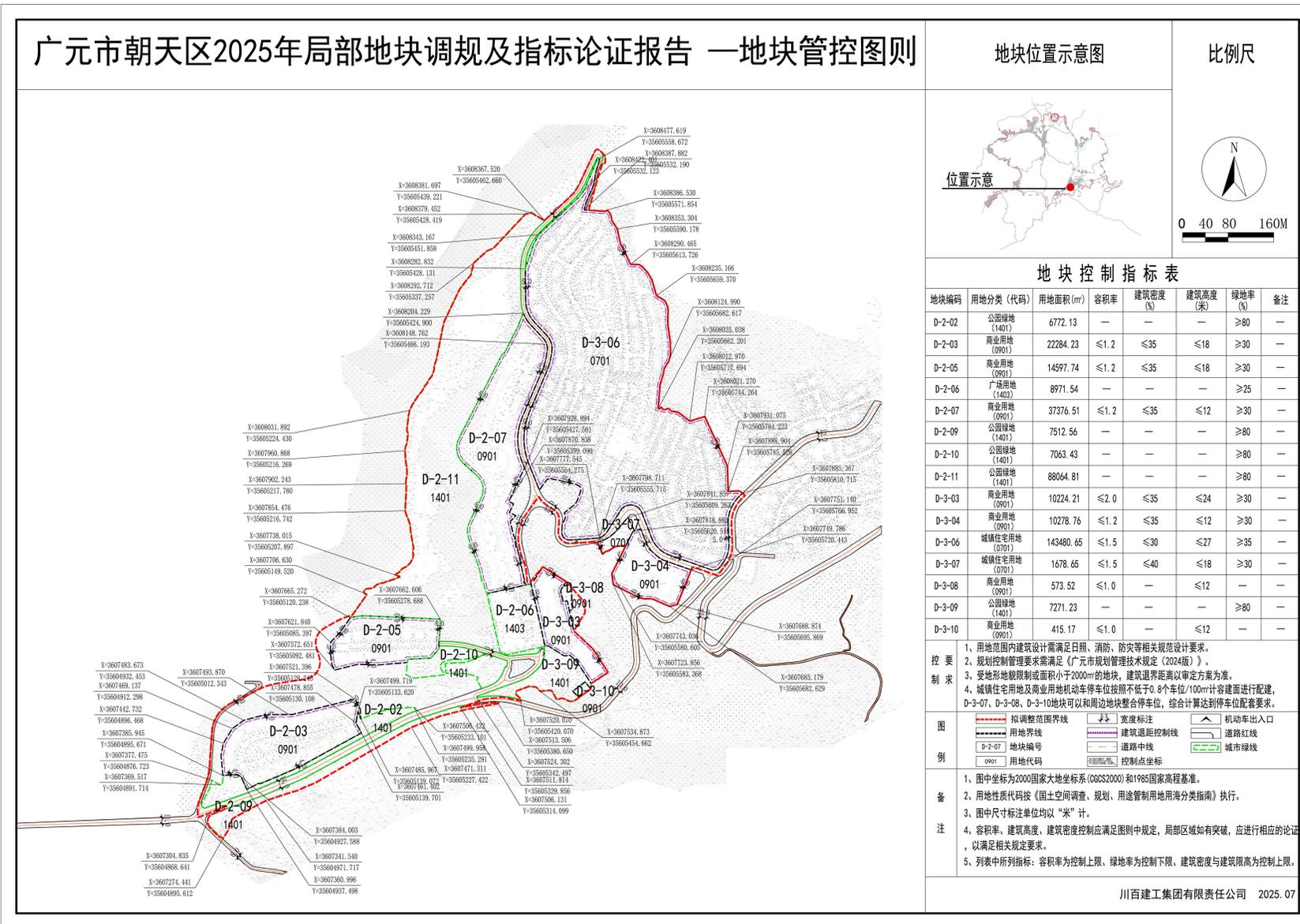
- 主干道交叉口≥30米；次干道交叉口≥25米；支路交叉口≥20米。

### 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。

# 《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》D片区部分地块调整论证

## 1.4 成果图则



## 二、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

### 2.1 规划区位

本次地块调整论证范围位于《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区，共涉及原规划2个地块的优化调整。

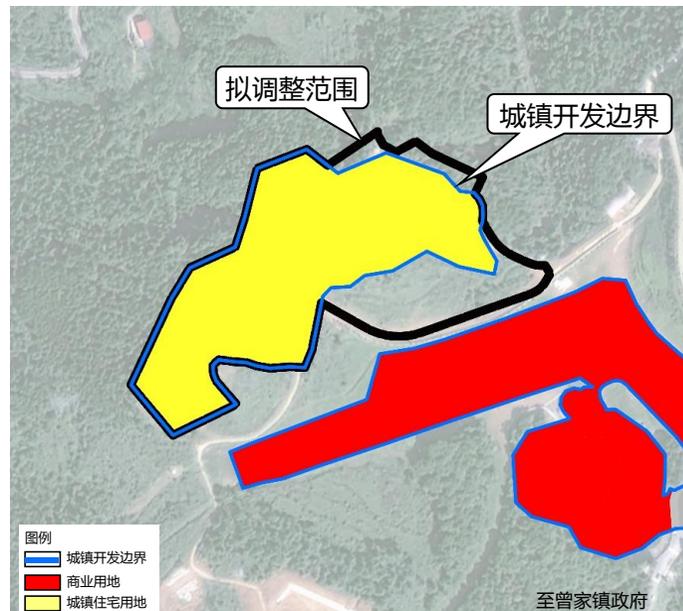
- E片区，位于曾家镇镇区北侧，属于镇区规划结构中的山地滑雪组团，涉及原规划2个地块的调整。



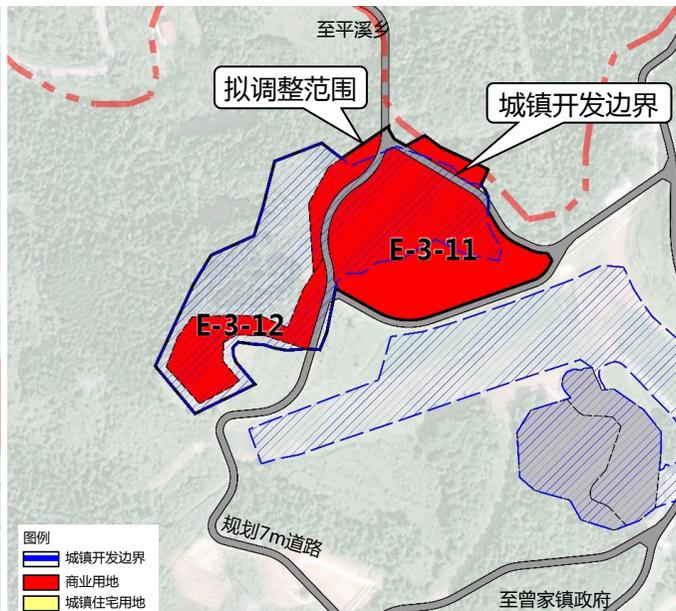
# 二、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

## 2.2 拟申请调整事项

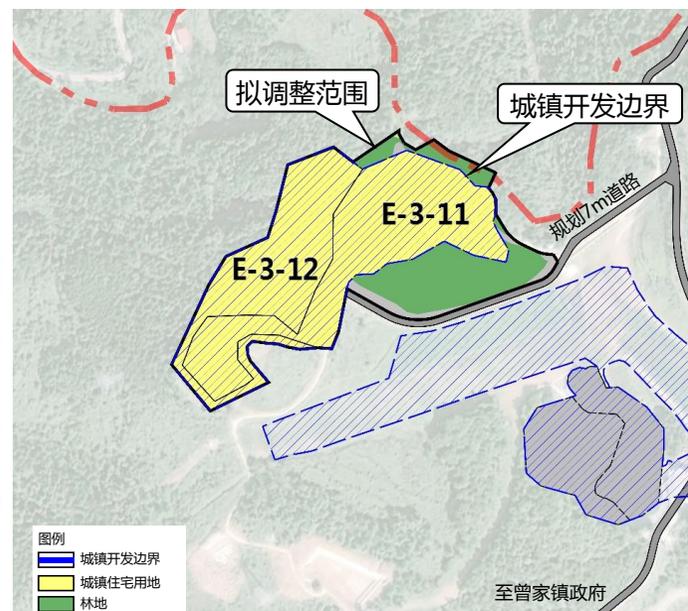
- ① 依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，重新确定《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035年）》中拟调整范围内地块用地性质；对接已批“**城镇开发边界**”，调整建设用地范围。
- ② 根据现状已建道路，优化道路线型，道路宽度及断面形式均不改变
- ③ 对接已批的《**曾家山农旅文康融合发展片区国土空间总体规划（2021-2035年）**》**用地布局规划**并根据实际建设需求，对片区内用地布局进行优化调整，重新确定各地块用地面积、用地性质及容积率、建筑高度、建筑密度等地块控制指标。
- ④ 对上述地块**城镇开发边界外**的用地保留为三调现状用地。



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

## 二、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

### 3.1 拟申请调整事项

原规划地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
E-3-11	0901	商业用地	21865.36	≤1.8	≤35	≥30	≤18	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——
E-3-12	0901	商业用地	6582.48	≤1.2	≤35	≥30	≤12	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——

拟申请调整后地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
E-3-11	0701	城镇住宅用地	22016.61	≤1.5	≤45	≥30	≤36	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——
E-3-12	0701	城镇住宅用地	16078.76	≤1.1	≤32	≥30	地上≤27 地下≤11	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——

### (三) 拟申请调整事项

#### 3.1 拟申请调整事项

原规划地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
E-3-11	0901	商业用地	21865.36	≤1.8	≤35	≥30	≤18	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——
E-3-12	0901	商业用地	6582.48	≤1.2	≤35	≥30	≤12	1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——

拟申请调整后地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	配建停车位	备注
E-3-11	0701	城镇住宅用地	22016.61	≤1.5	≤45	≥30	≤36	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——
E-3-12	0701	城镇住宅用地	16078.76	≤1.1	≤32	≥30	地上≤27 地下≤11	0.8车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	——

## 二、《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

### 2.3 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)
E-3-11	0701	城镇住宅用地	22016.61	≤1.5	≤45	≥30	≤36
E-3-12	0701	城镇住宅用地	16078.76	≤1.1	≤32	≥30	地上≤27 地下≤11

补征地块不能独立成宗，建议和旁边地块合并计算。

#### 2、停车位配置：

- 城镇住宅用地：0.8车位/100m<sup>2</sup>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，其中：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：

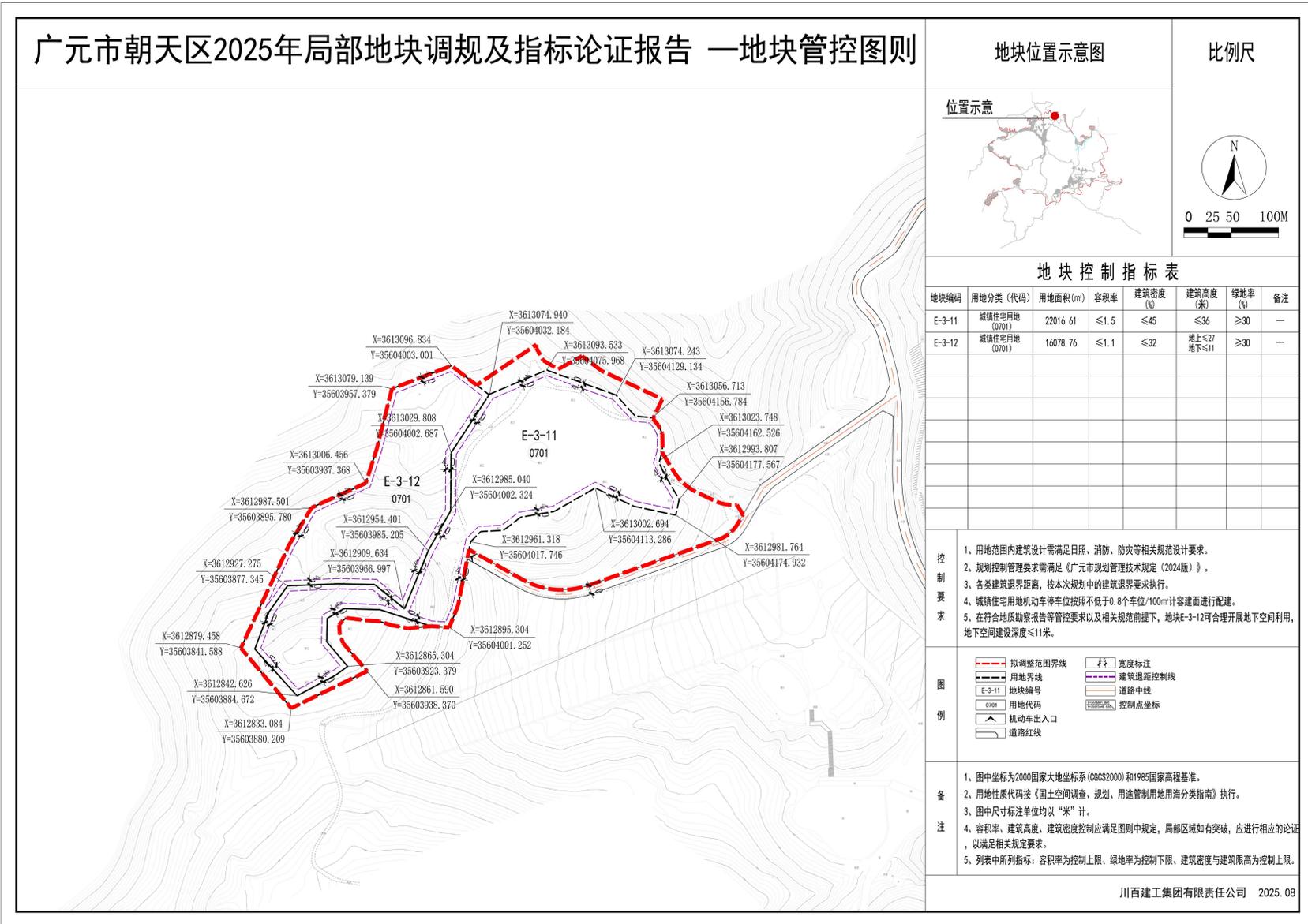
- 以现代建筑风格为主，建筑顺应山势，结合地形而建，色彩上应充分考虑与周围环境融合，并体现运动的特色。

#### 6、地下空间

- 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-3-12可合理开展地下空间利用，建设深度应≤11米。

# 《朝天区曾家镇总体规划（2018-2035）》E片区部分地块调整论证

## 2.4 成果图则



# 第二部分 规划控制指标论证报告

- 一、公用设施营业网点用地规划指标论证
- 二、小宗地指标论证

# 公用设施营业网点用地规划指标论证

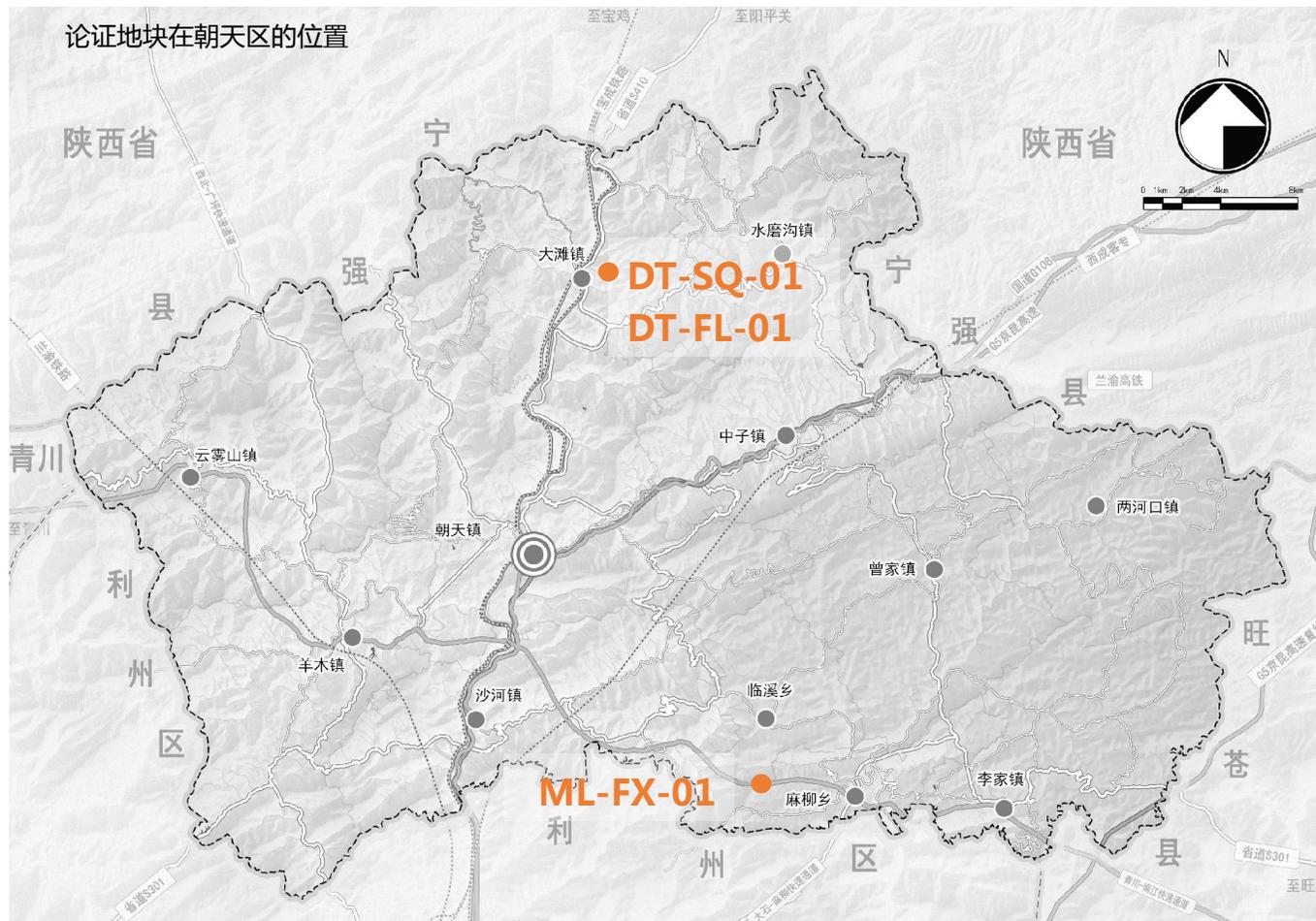
## 1.1 规划区位

### 公用设施营业网点用地共计3宗地块，分别位于大滩镇及麻柳乡

#### ■ 公用设施营业网点用地

共涉及2个乡镇**3宗地**：

- 大滩镇，DT-SQ-01、DT-FL-01；
- 麻柳乡，ML-FX-01。



# 一、公用设施营业网点用地规划指标论证

## 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 本次报告涉及的建设用地，用地建设后可有助于地块办理规划许可，是落实国家新型城镇化建设、打造现代化用电营商环境、推动成品油流通高质量发展的需要。
- 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）》地块指标控制如下：

用地编号	用地面积(m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
DT-SQ-01	430.60	公用设施营业网点用地	≤1.8	--	≤12	--	--
DT-FL-01	559.78	公用设施营业网点用地	≤0.6	≤40	≤9	≥15	--
ML-FX-01	247.80	公用设施营业网点用地	≤3.0	--	≤12	--	--

# 一、公用设施营业网点用地规划指标论证

## 1.2 论证结论

### 地块其他控制指标按下述要求实施：

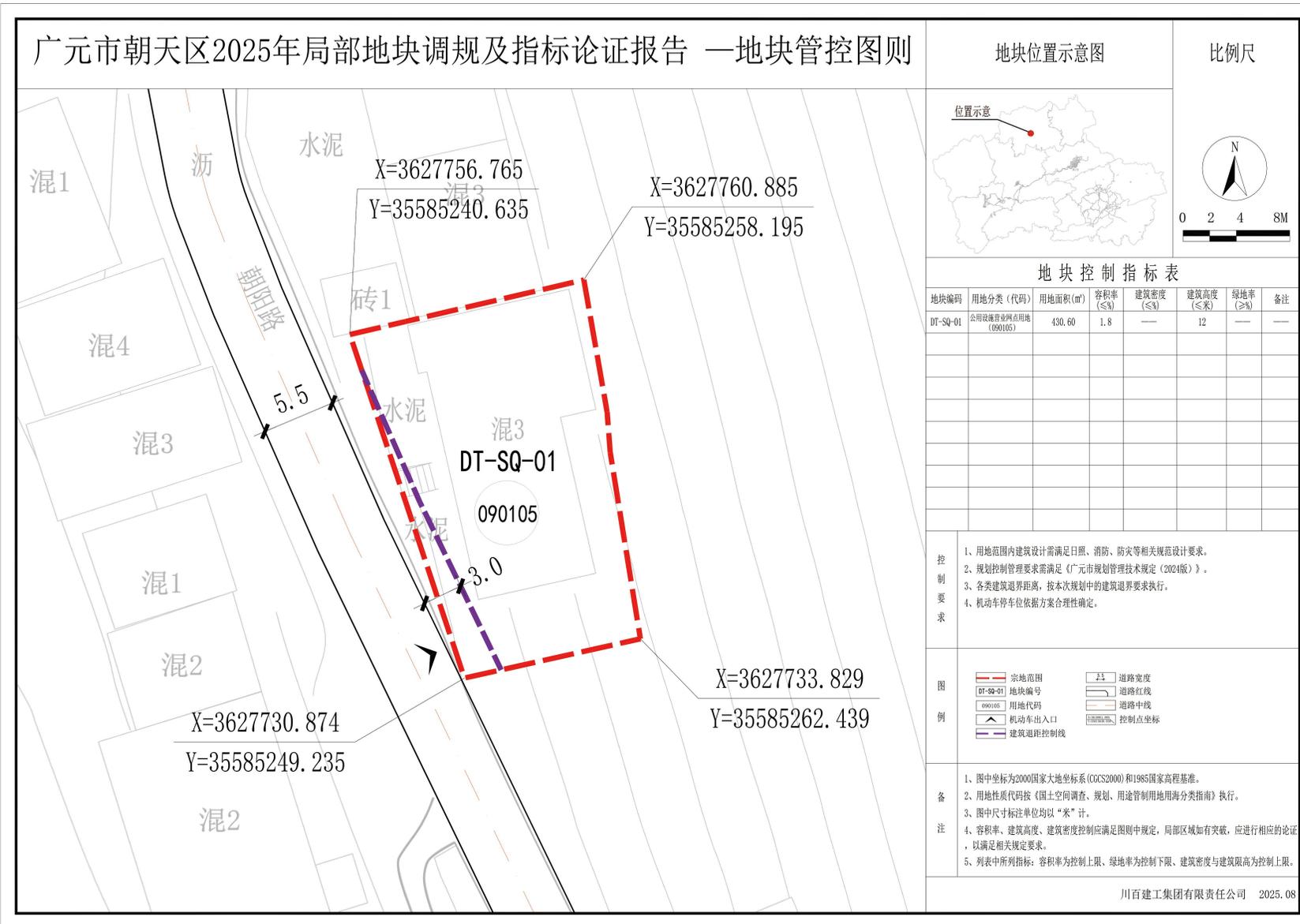
- ① 建筑退界。
  - DT-SQ-01、DT-FL-01地块：建议建筑后退道路红线3米。
  - ML-FX-01地块：规划建议建筑退界不做强制性要求。
- ② 开口控制与其他控制。开口控制、建筑间距退距参考《广元市规划管理技术规定（2024版）》执行，机动车停车位依据方案合理性确定。

## 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。

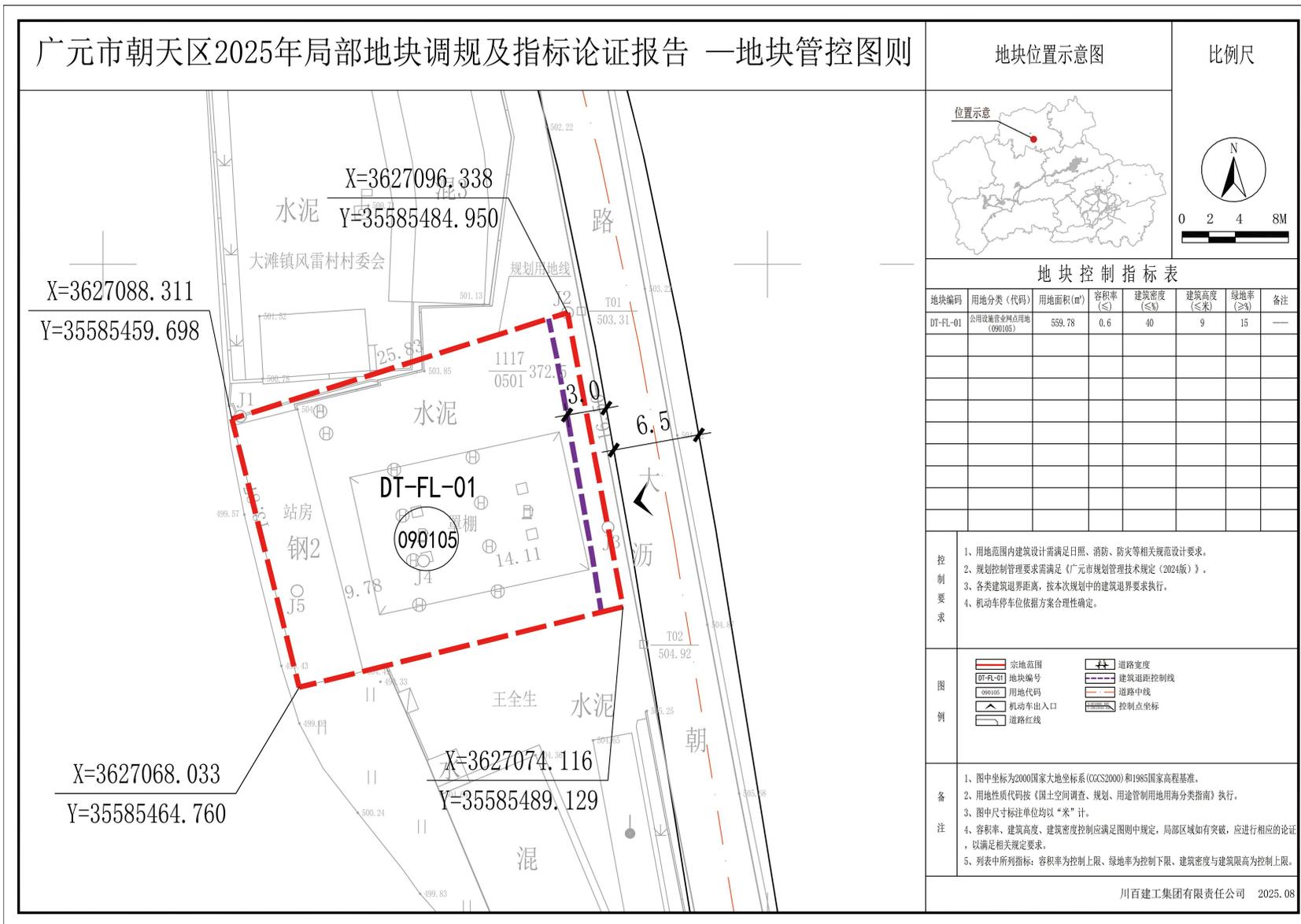
# 公用设施营业网点用地规划指标论证

## 1.4 成果图则



# 公用设施营业网点用地规划指标论证

## 1.4 成果图则







## 二、小宗地指标论证

### 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(m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
ZJ-RL-01	12080.65	商业用地	≤0.6	≤50	≤18	≥25	--

## 二、小宗地指标论证

### 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。

- 参考《广元市规划管理技术规定（2024版）》进行退距，建议ZJ-RL-01地块退让用地红线距离不宜小于4米，退让道路红线距离不宜小于3米，退让非临建设用地红线距离不宜小于2米。

##### ② 开口控制与其他控制。

- 开口控制、建筑间距退距参考《广元市规划管理技术规定（2024版）》执行，机动车配建标准按0.8车位/每100平方米建筑面积执行。

### 2.3 实施建议

- 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。
- 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。
- 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。

# 二、小宗地指标论证

## 2.4 成果图则

