

罗江区LJ—5—1—47 北侧地块
规划用地性质及控制性指标论证报告

2025 年03 月

目 录

一、论证背景.....	1
二、论证事项.....	2
三、地块概况.....	2
1、区位分析.....	2
2、现状建设情况分析.....	2
四、相关规划分析.....	4
1、《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035 年）》	5
2、《罗江历史文化名城保护规划》	7
3、《2024 年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优化方案》	8
4、《罗江区中心城区详细规划》	10
五、论证依据、原则.....	11
1、论证依据.....	11
2、论证原则.....	12
六、必要性分析.....	13
1、完善城镇开发边界内的地块用地规划.....	13
2、推进存量国有建设用地盘活利用，进一步提高节约集约用地水平.....	13
七、可行性分析.....	14
1、法定规划符合性分析.....	14

2、对整体用地布局的影响.....	14
3、对道路交通的影响.....	14
4、对公共服务设施的影响.....	14
5、对市政设施的影响.....	15
6、与周边地块的协调性分析.....	15
八、开发强度研究.....	16
1、相关控制要求.....	16
2、总结.....	19
九、论证结论.....	20

一、论证背景

2024年4月，《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035年）》经由四川省人民政府审查批准实施至今。2024年12月，《2024年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优化方案》通过省自然资源厅审查。2025年罗江区启动中心城区详细规划维护工作。

依据《2024年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优化方案》对中心城区城镇开发边界进行了部分优化调整，根据《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》第三十三条“规划区范围内的土地利用和各项建设应当符合城乡规划”及《四川省自然资源厅关于做好近期国土空间规划实施管理有关工作的补充通知》相关政策要求。为科学规划引领罗江区建设“两区两地”，引导各项城市建设有序推进，加快推进罗江区部分存量土地开发建设项目落实落地，现将罗江区已经专题研究，近期急需推进的建设地块计划调整用地性质、规划指标，结合罗江区国土空间规划进一步开展调研论证并纳入罗江区国土空间详细规划。

本控规指标论证报告属于技术文件，仅对技术合理性进行可行性论证，为地方规划管理部门提供参考意见，不具备作为颁发规划许可证依据的法律效力。报告将报罗江区规划委员会审查，论证的最终结论以规划管理审批为准。

二、论证事项

本次论证将中心城区新增城镇开发边界线内未编详细规划的LJ—5—1—47宝耳产业园北侧地块的规划控制性指标（包括用地性质，容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等）进行相关研究。

三、地块概况

1、区位分析

本次论证地块位于罗江中心城区东部工业集中的产城融合片区，南侧临宝耳产业园区及三辆车路，地块总面积约27.53 公顷。



地块区位现状分析图

2、现状建设情况分析

现状地块为闲置空地，无建设量，总体地势较为平坦，用地范围较

不规整。整个地块利用率较低。

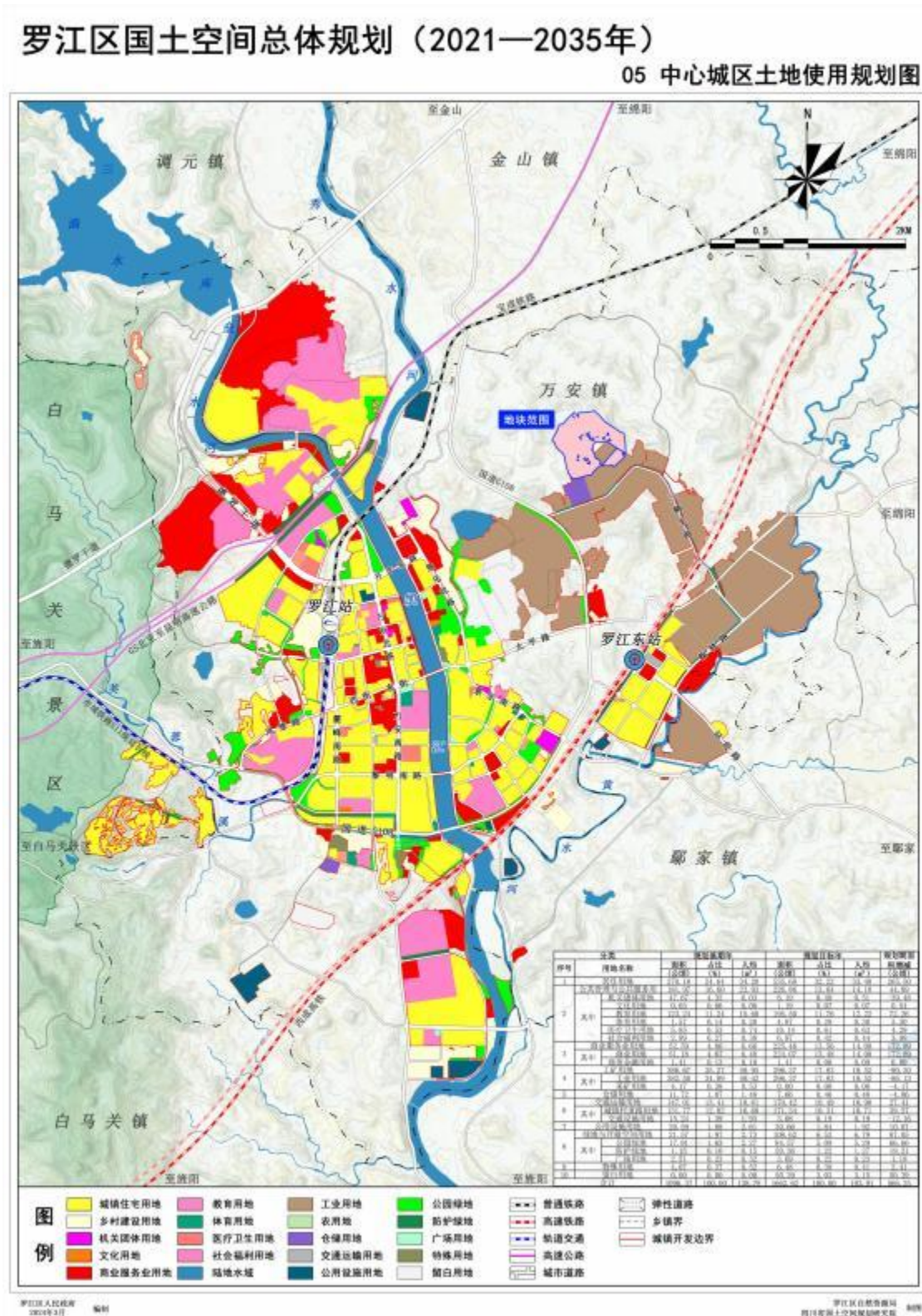


地块及周边现状照片

四、相关规划分析

本次论证地块涉及相关规划包括《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035 年）》《罗江历史文化名城保护规划》《2024 年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优化方案》《罗江区中心城区详细规划》。

1、《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035 年）》



地块范围与“总规”布局示意图

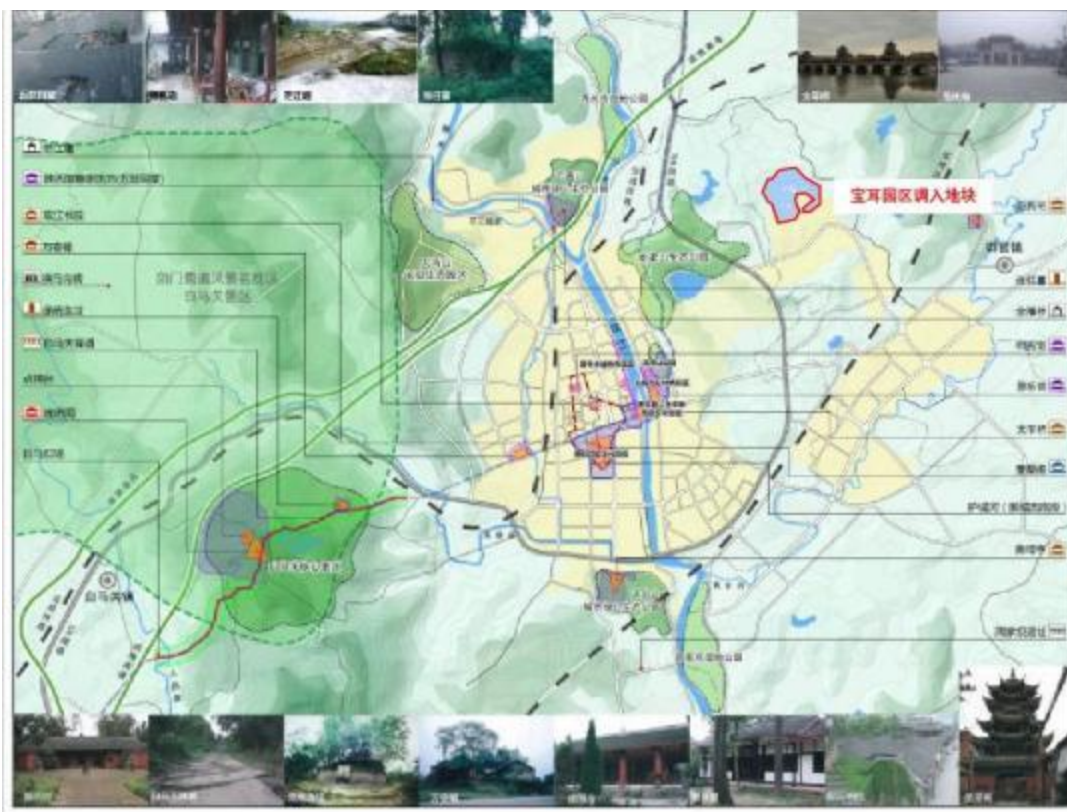
《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035 年）》是罗江目前实施城市建设的法定依据。

规划对罗江中心城区的城市发展规划要求如下：规划罗江城市空间结构为“一心两轴五区”。一心即城市综合服务核心。城市综合服务核心承担城市行政办公、商业商务、文化娱乐等综合服务功能。两轴即沿凯江城市综合发展轴与沿国道G108 发展轴。五区即古城商贸旅游片区、高职教育片区、河东综合服务片区、产城融合片区、周家坝综合服务片区。本次论证地块位于产城融合片区。

《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035年）》由于城镇开发边界锁定时间较早，未能完全精确预测到产业片区发展建设，本次论证地块范围未纳入城镇开发边界，但在总规用地布局中按照实际需求进行了建设用地布局。本次论证地块拟规划为工业用地与

《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035 年）》周边用地性质相符。

2、《罗江历史文化名城保护规划》

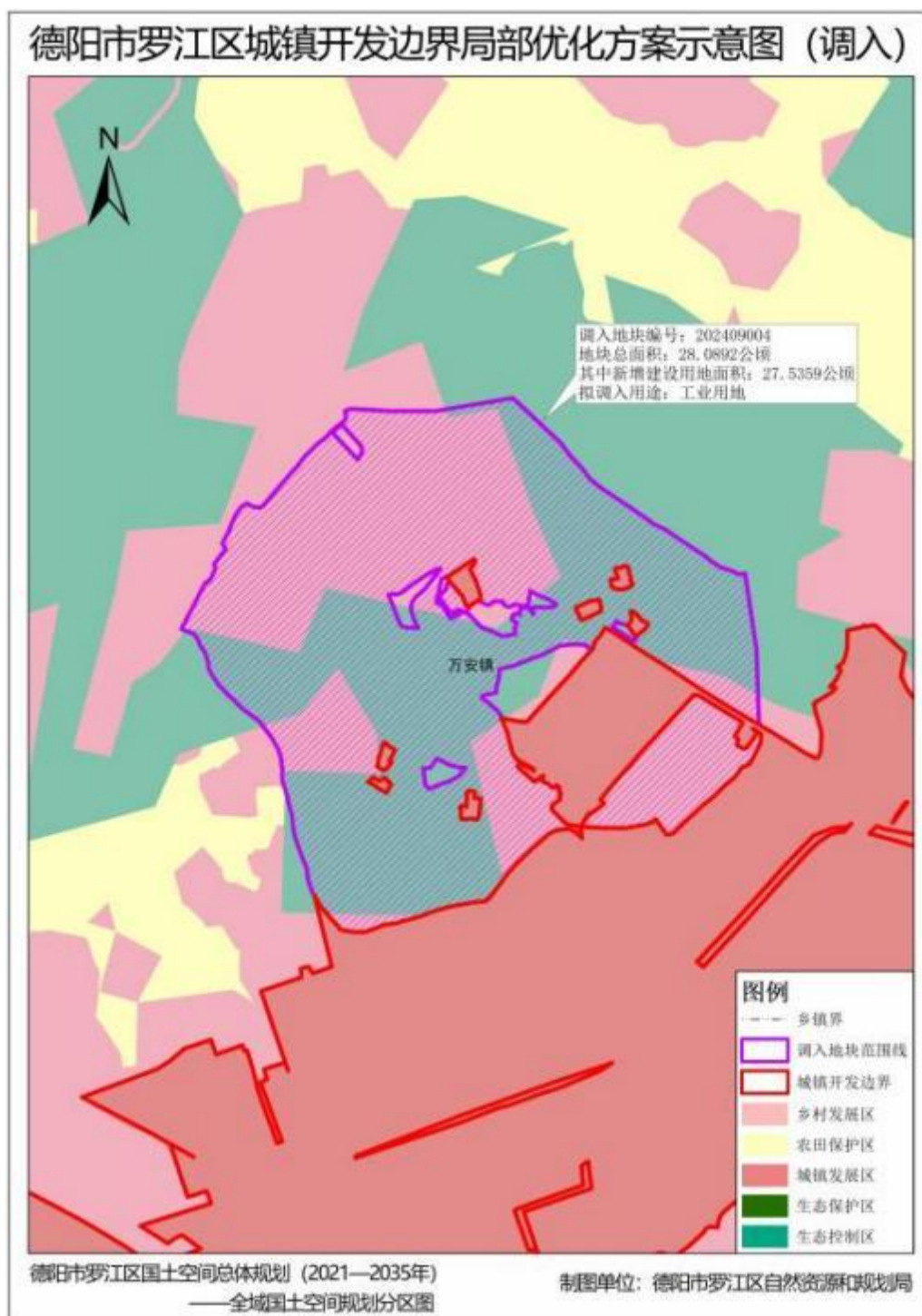


地块范围与“名城保护规划”分区划定示意图

“名城保护规划”划定了历史城区、历史文化街区及特色街区保护范围，同时明确了保护格局与相应建设控制要求。

本次论证地块不涉及“名城保护规划”划定的核心保护区、建设控制地带及风貌协调区。

3、《2024 年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优化方案》



“城镇开发边界优化”范围示意图

2024 年 12 月，《2024 年度德阳市罗江区城镇开发边界局部优方案》通过省自然资源厅审查，自然资源部下发后启用。

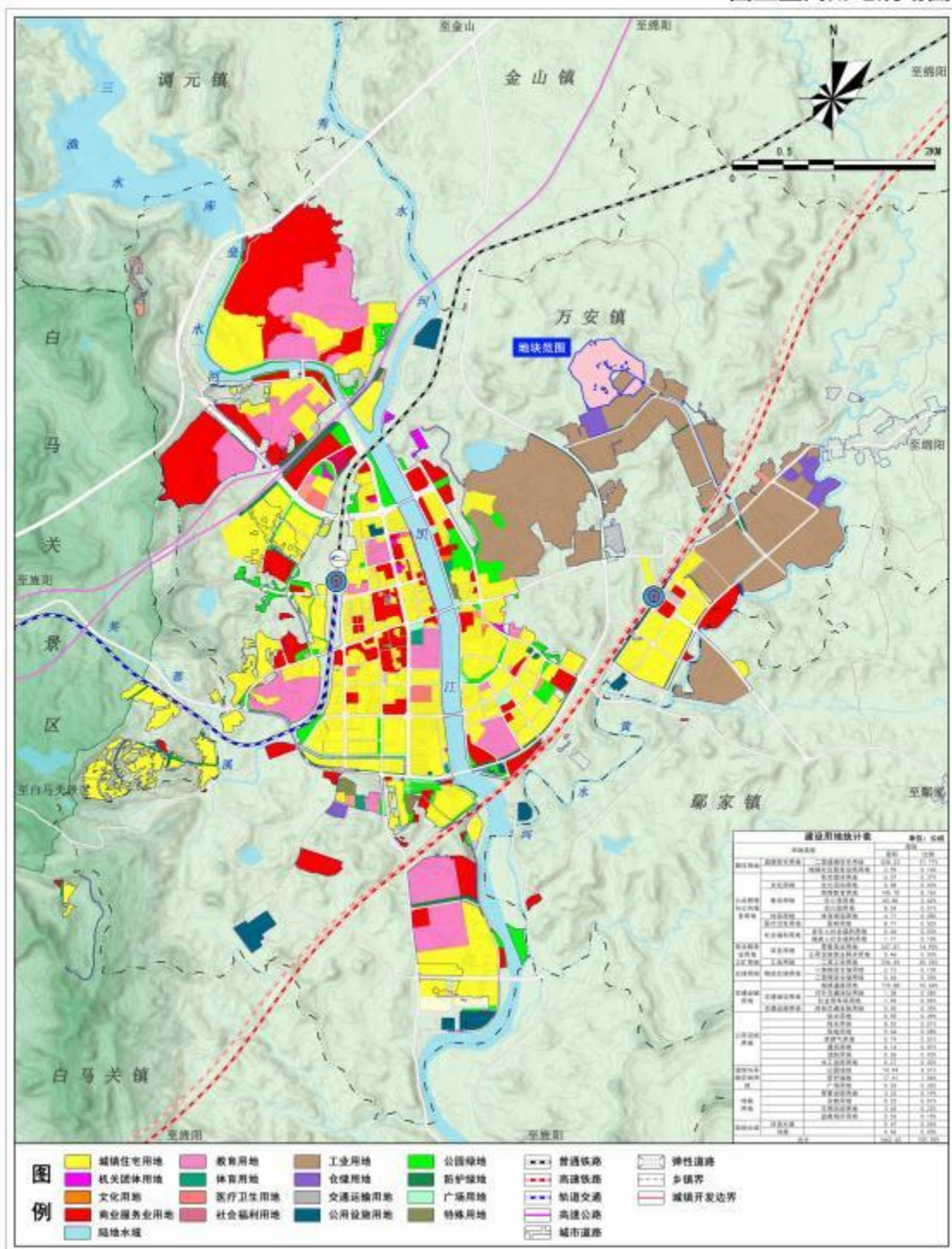
优化方案将LJ—5—1—47 宝耳产业园北侧地块纳入城镇开发边界，该地块为已征用城镇建设用地，利于城镇紧凑集约高效开发，对本级国土空间总体规划城镇空间结构无影响，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线，优化后对周边区域永久基本农田、生态保护红线无影响。

优化方案对本次论证地块用途提出指导性建议，即调入地块拟规划用途为工业用地，拟开展德阳平急两用农业科技示范园项目，该项目为罗江区近期重大产业建设项目，紧邻罗江省级经开区城南园区，已完成征地与可行性研究报告。同时，地块符合环境保护相关规定，符合产业集群规模化与节能化的发展态势。根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目属于鼓励类发展项目，符合国家的产业政策，能够充分发挥企业资源和技术优势，延伸功能糖产业链，带动周边农业、轻工业等相关产业的发展，促进就业，具有良好的社会效益。

4、《罗江区中心城区详细规划》

德阳市罗江区中心城区详细规划

国土空间用地规划图



地块范围与详规布局方案示意图

根据2024年11月,《罗江区中心城区详细规划》通过罗江区规委会审查,详细规划用地布局方案范围与总规一致,在城镇开发边界优化调整后,本次论证地块应纳入。

综上,新一轮国土空间规划编制已完成,其中优化调整后的城市开发边界已划定,通过自然资源部审查后已下发,同时中心城区用地布局方案已成型,已经具备指导建设活动的效力,因此本次论证以城镇开发边界范围及中心城区用地布局规划为依据,对位于开发边界内的LJ—5—1—47北侧地块进行用地性质及控制指标的论证。

五、论证依据、原则

1、论证依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修订)
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017年修正)
- (5) 《中华人民共和国基本农田保护条例》(2011年修订)
- (6) 《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》(2022年修订)
- (7) 《四川省城乡规划条例》(2011年)
- (8) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号)

- （9）《四川省建立国土空间规划体系并监督实施的实施方案》
（川委厅〔2020〕8号）
- （10）《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制
用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）
- （11）《四川省城镇详细规划编制指南（试行）》（2022年）
- （12）《四川省城市控制性详细规划管理办法》（2007年）
- （13）《德阳市城市规划管理技术规定（2023年版）》
- （14）《德阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- （15）《德阳市罗江区国土空间总体规划（2021—2035年）》
- （16）国家及地方相关法律、法规、规程
- （17）相关会议纪要、文件、批文

2、论证原则

（1）合规性原则

用地布局调整和规划控制性指标须符合国家及地方相关规范及相关文件要求。

（2）整体性原则

对于用地性质的调整要有综合的、系统的观念，从城市整体性出发，对多方面因素进行综合考虑，地块性质调整后不影响城市各项服务功能完整性。

（3）人本性原则

从方便人民群众生产生活角度出发，协调好人与城市的关系。

（4）合理性原则

满足地方经济发展、城市空间形态等合理性。

六、必要性分析

1、完善城镇开发边界内的地块用地规划

在国土空间规划划定城镇开发边界后，按要求应对边界内用地编制详细规划。本次调整地块在国土空间规划中已划入城镇开发边界内，在规划体系改革的背景下，对本次地块用地规划科学地动态调整，能在城市发展建设过程中填补现行规划的空缺，还能更好地指导地块片区的发展建设。所以本次地块调整，完善城镇开发边界内的地块用地规划是城市建设、规划指引的需要。

2、推进存量国有建设用地盘活利用，进一步提高节约集约用地水平

本次论证地块现状大部分为未利用国有建设用地，通过用地性质的细化安排后，增加工业用地及规模，加强产业发展，推进存量国有建设用地盘活利用，进一步提高节约集约用地水平推动城市高质量发展。



七、可行性分析

1、法定规划符合性分析

本次调整地块涉及用地已被划入城镇开发边界集中建设区内，属于城镇建设范围内的可建设用地。核实现行规划强制性内容，本次调整不涉及。

2、对整体用地布局的影响

本次拟调整地块面积共27.5359 公顷，占城市用地规模（1662.62 公顷）比例为1.62%。

地块调整不占用基本农田、绿地、公共服务设施用地及重大市政设施用地，故本次调整对整体用地布局的影响较小。

3、对道路交通的影响

本次调整地块增加一条南北向市政道路，由新增地块连接至三辆车路，新增道路不影响其他地块，有利于增加该区域道路网密度及交通，地块调整对规划道路实施无不利影响。

4、对公共服务设施的影响

本次调整地块不涉及公共服务设施调整，用地性质规划为工业用地不新增居住人口，故地块调整对公共服务设施配套规模及服务半径无影响。

5、对市政设施的影响

本次调整不涉及市政基础设施的调整，故不会对市政基础设施用地布局造成影响。地块调整后不增加人口，未超出所属十五分钟生活圈居住区内的人口容量，对城市整体的市政基础设施的影响有限。随着该片区服务生活圈的市政基础设施不断建设完善，给排水、电力、燃气等市政设施的承载力越来越安全可靠，因此本次调整对市政基础设施不会造成不利影响。

6、与周边地块的协调性分析

该地块周边区域现状及规划均以工业用地为主，地块整体规划为工业用地，符合片区规划定位。考虑到该地块为工业用地，建筑以多层为主，开发强度控制在中低强度，结合路口景观设计形成良好的空间及道路界面。

八、开发强度研究

1、相关控制要求

1.参考《德阳市规划管理技术规定》（2023 年修订版）

（1）建筑后退用地红线距离要求

第 4.1.6 条 市政设施用房(主要包括环网柜、配电箱等)、建筑高度不高于 3.0 米的车库、建筑高度不高于 4.0 米的门卫室可临围墙设置,其它类型低层辅助用房按表 4-1 的规定执行。

第 4.1.7 条 厂房退界距离最小值为 5 米且须满足消防需求。

第 4.1.8 条 堡坎或坡地坡脚(坡度 $\geq 25^\circ$)的间距首先应进行建筑安全、地质安全评估,且应满足安全的相关要求。基地内部高度大于 2 米的挡土墙和护坡在满足建筑安全、地质安全的相关要求前提下,建筑与其之间的水平净距原则上不小于 3 米,同时还应满足日照标准。

第 4.1.9 条 在现有永久性建筑两侧新建建筑,且永久性建筑未按前项规定退够应退间距的,新建建筑在满足自身应退距离的前提下,与已建建筑之间的间距应满足第三章建筑间距的有关规定。

15

（2）建筑后退道路红线要求

4.2 建筑后退道路红线

(建筑控制线)

第 4.2.1 条 地下建筑物后退道路红线距离不小于 5 米。

第 4.2.2 条 单元式高层居住建筑、建筑面宽超过 45 米的非居住高层建筑后退道路红线的距离分别在塔式高层居住建筑、建筑面宽不超过 45 米的非居住高层建筑后退道路红线的基础上再后退 5 米。

第 4.2.3 条 污水沉淀池后退道路红线不小于 5 米。

第 4.2.4 条 围墙后退道路红线按照详细规划执行,围墙后退部分应作景观化处理。

第 4.2.5 条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集聚的多低层建筑(含高层建筑裙房),其面临城市道路的主要出入口后退道路红线的距离,除经批准的详细规划另有规定外,后退道路红线不应小于 15 米,并应设置临时停车场地、出租车临时等候区及下客区域。商业建筑后退道路红线的距离不小于 12 米。

第 4.2.6 条 道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离,应按主要道路退线要求执行。多低层建筑不得小于 10 米,高层建筑不得小于 15 米。

第 4.2.7 条 离地高度大于 4 米的无柱雨篷可外挑,外挑尺寸不得大于规定后退道路红线距离的 0.5 倍;阳台、飘窗、凸窗、外廊、外包柱、门廊、踏步、橱窗等不得超越建筑控制线。污水处理设施、采光井等设施临道路按照建筑控制红线控制。

第 4.2.8 条 围墙外设置有环网柜、开闭所等市政设施,围墙局部应

拟调整地块参照以上规定及详规要求,建筑后退道路红线不小于 5 米,后退规划用地红线不小于 3 米。

(3) 停车配建

第 5.14 条 机动车、非机动车配置

1、建筑物应按照节地、节能、安全、高效的原则配建停车设施，停车设施应与主体工程同步设计、同步建设、同步投入使用。

2、鼓励相邻地块建设项目，在统一申请、统一设计、统一建设，符合不动产登记的前提下，集中统一设置停车设施。

3、建筑物配建停车设施可采用地下停车库、停车楼、机械式立体停车库、地面停车场等多种形式，严禁占用规划批准为绿地和道路的部分设置停车位。

4、地面停车位应集中安排用地，并设置专用停车场和通道，不得在建筑物间任意设置和占用小区出入口通道设置停车位。商品房类住宅建筑室

21

外地面停车位不得超过总停车位数的 10%；工业类、仓储类、创新研发与服务用房类、特殊公共建筑（泵房、污水处理厂、变电站等）配套办公管理用房类可根据具体生产条件合理设置机动车地面停车位；其他类建

筑机动车地面停车位不得超过配建总停车位数的 20%。

根据上述要求，拟调整地块工业用地地块停车配建指标参照周边工业用地为：机动车车位数 ≥ 0.2 （车位/100 m²），非机动车车位数按需设置。

（4）建筑风貌控制

地块位于河东城区，该地块应以现代风貌为主导建筑风貌，建筑色彩造型体现工业园区现代、简洁、高效的形象。

2、总结

根据以上分析研究，同时依据《德阳市规划管理技术规定》（2023年修订版）等相关技术规定，拟调整二类工业用地控制指标按《四川省工业项目建设用地控制指标》规定的要求执行，建议如下：

容积率： ≥ 1.1 ；

建筑密度最小值（%）：40；

建筑后退红线：道路红线不小于5米，后退规划用地红线不小于5米。

拟调整二类物流仓储用地控制指标建议如下：

容积率： ≥ 1.0 ；

建筑密度最小值（%）：30；

绿地率最大值（%）：20；

建筑后退红线：道路红线不小于5米，后退规划用地红线不小于5米。

九、论证结论

综上所述，本次论证将划入城镇开发边界的LJ-5-1-27 等地块由未利用地调整为工业用地，划分为6 个地块：

地块编号	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
LJ-5-1-27	二类工业用地	200949.26	≥1.1	≥40	-	-
LJ-5-1-39	二类工业用地	10384.15	≥1.1	≥40	-	-
LJ-5-1-40	二类工业用地	33738.66	≥1.1	≥40	-	-
LJ-5-1-41	二类物流仓储用地	208.27	≥1.0	≥30	≤20	-
LJ-5-1-42	二类物流仓储用地	44477.57	≥1.0	≥30	≤20	-
LJ-5-1-45	二类工业用地	63018.45	≥1.1	≥40	-	-

地块纳入规划范围后，盘活了闲置国有城镇建设用地，同时增强了产城融合片区的产业功能，为当地制造大量就业机会和消费场景，促进产城融合、景城一体发展。

地块纳入规划范围同时调整相应用地功能，既符合地块所在片区的功能定位，也补足了规划对开发边界内用地的规划，有助于片区功能的完善，有助于城市建设的推动。

本次地块规划控制指标符合《德阳市规划管理技术规定》（2023 年修订版）的规定要求。符合国土空间规划中心城区用地布局及中心城区详细规划对于地块片区功能的规划要求。

本次地块调整后，对片区供水、排水、燃气、电力等需求有一定增加，但由于增加量较小，未超出所属区域上限容量，在规划承载范围内容，对于市政设施不会产生不利影响。

规划修改前后用地规划对比图

