

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区
镇区详细规划
公示稿

乐山市市中区自然资源局

2025年7月

一、 规划范围

规划范围为本片区内苏稽镇、平兴镇、水口镇和绿心街道所有城镇开发边界范围（扣除中心城区范围），总面积约 464.22 公顷。其中平兴镇镇区面积 20.06 公顷；平兴镇临江片区 31.22 面积公顷；水口镇镇区面积 149.58 公顷；水口镇罗汉片区面积 21.07 公顷；苏稽镇雷坝石鼓寺片区面积 60.82 公顷；苏稽镇长春卫东楠园片区面积 93.50 公顷；苏稽镇杨湾片区面积 24.83 公顷；绿心街道张徐坝罗李坝片区面积 63.14 公顷。

二、 规划内容

（一）规划定位

水口镇镇区规划为以发展商业贸易、休闲度假为主的近郊型居住商贸旅游城镇。

平兴镇镇区规划为以发展现代化农业、农副产品精深加工、乡村旅游为主的生活与旅游服务型城镇。

（二）规划规模

规划至 2035 年，水口镇城镇常住人口 1.25 万人，城镇开发边界 149.58 公顷，城镇建设用地规模 144.65 公顷，人均城镇建设用地规模 115.72 平方米。

规划至 2035 年，平兴镇镇区城镇常住人口 0.20 万人，城镇建设用地规模 20.06 公顷，人均城镇建设用地规模 100.30 平方米/人。

（三）公共配套设施规划

水口镇镇区保留现状派出所、镇政府，保留现状小学、

中学、幼儿园各 1 处，保留现状巴川医院。

平兴镇镇区保留现状镇政府，保留平兴中学、平兴小学，新建 1 处幼儿园，保留现状平兴镇卫生院，新建 1 处文化活动设施。

（四）道路系统规划

水口镇镇区道路分为对外交通、主干路、次干路、支路四级，规划在镇区现状自由式路网的基础上，加强镇区主干路、次干路与对外交通苏沙路、乐沙城际生态大道的联系，形成对外交通与镇区交通的快速联系。

平兴镇镇区主干路与苏九路相接，构建“一主多次多支”的镇区道路网格局，形成南北向的镇区交通网，次干路与主干路相接，其余道路则为镇区次干路及支路，联系各个功能区。

（五）开发强度

1.水口镇镇区

水口镇镇区整体控制在中低开发强度，以上限控制为主；城镇生活区域以中低强度为主，需要形成标志性建筑的地块适当提高开发强度。本次规划将镇区划分为 4 个等级进行控制。

容积率不超过 3.0：一类物流仓储用地、二类工业用地等，其中工业用地、仓储用地的容积率不低于 1.0；

容积率不超过 2.0：二类城镇住宅用地、零售商业用地、娱乐用地等；

容积率不超过 1.5：医院用地、机关团体用地等；

容积率不超过 1.0: 中小学用地等。

建筑密度管控。结合功能板块、土地使用功能的不同使用需求，将水口镇镇区内各用地建筑密度划分为 3 个等级进行控制。

建筑密度不超过 35%: 零售商业用地、娱乐用地等；

建筑密度不超过 30%: 二类城镇住宅用地等；

其他用地建筑密度按照“通则式”管理技术规定相关要求确定。

建筑高度管控。水口镇镇区建筑高度控制贯彻“看山望水，记乡愁”的总体要求，以低层建筑和多层建筑为主；沿河建筑层数严格控制，高度逐渐递增；建筑高度整体控制在 24 米以内，局部标志性建筑论证后限高可适当放宽。

建筑高度不超过 24 米: 零售商业用地、二类工业用地、一类物流仓储用地、娱乐用地等；

建筑高度不超过 21 米: 二类城镇住宅用地等；

建筑高度不超过 18 米: 机关团体用地、医院用地、基层医疗卫生设施用地、中小学用地等。

2.平兴镇镇区

平兴镇镇区整体控制在中低开发强度，以上限控制为主；城镇生活区域以中低强度为主，需要形成标志性建筑的地块适当提高开发强度。本次规划将镇区划分为 4 个等级进行控制。

容积率不超过 3.0: 一类物流仓储用地、二类工业用地等，其中工业用地、仓储用地的容积率不低于 1.0；

容积率不超过 2.0: 二类城镇住宅用地、零售商业用地、批发市场用地等;

容积率不超过 1.5: 中小学用地、文化活动用地、机关团体用地等;

容积率不超过 1.0: 基层医疗卫生设施用地、幼儿园用地、消防用地、通信用地等。

建筑密度管控。结合功能板块、土地使用功能的不同使用需求,将平兴镇镇区内各用地建筑密度划分为 5 个等级进行控制。

建筑密度不超过 40%: 二类工业用地等;

建筑密度不超过 35%: 零售商业用地、批发市场用地等;

其他用地建筑密度按照“通则式”管理技术规定相关要求确定。

建筑高度管控。平兴镇镇区建筑高度控制贯彻“看山望水,记乡愁”的总体要求,以低层建筑和多层建筑为主;沿河建筑层数严格控制,高度逐渐递增;建筑高度整体控制在 24 米以内,局部标志性建筑论证后限高可适当放宽。

建筑高度不超过 24 米: 零售商业用地、二类工业用地、批发市场用地等;

建筑高度不超过 21 米: 二类城镇住宅用地、中小学用地等;

建筑高度不超过 18 米: 机关团体用地等;

建筑高度不超过 15 米: 一类仓储物流用地、文化活动

用地等；

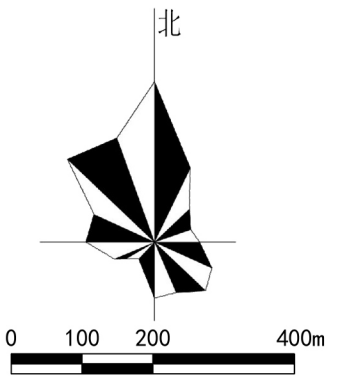
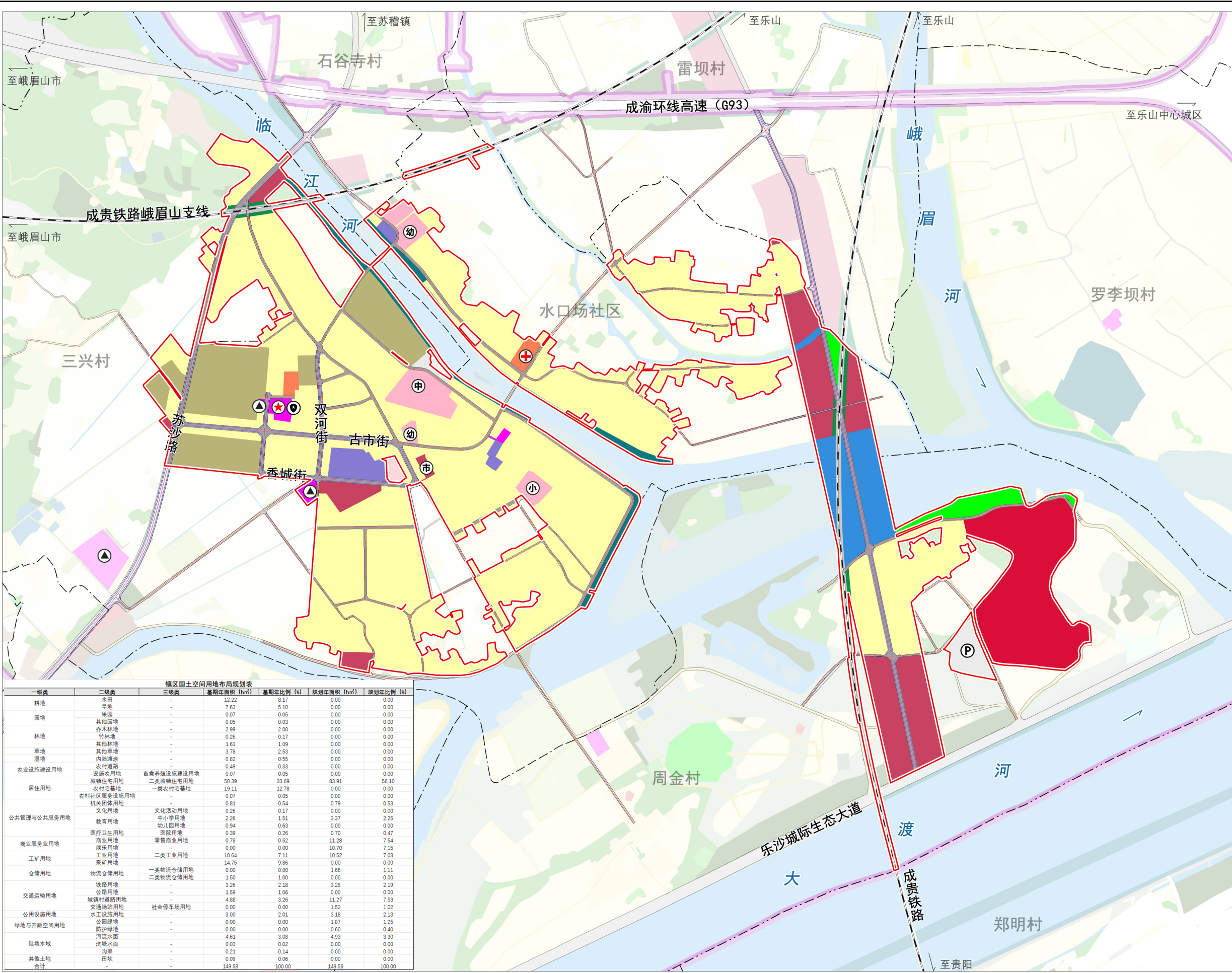
建筑高度不超过 12 米：基层医疗卫生设施用地、幼儿园用地等。

（六）其他城镇开发边界

其他非镇区城镇开发边界大多以保留现状为主，如需更新改造，可参照城镇详细规划“通则式”管理技术规定的相关要求执行。

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

水口镇镇区用地布局规划图



图例

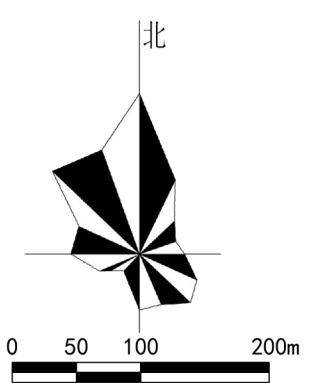
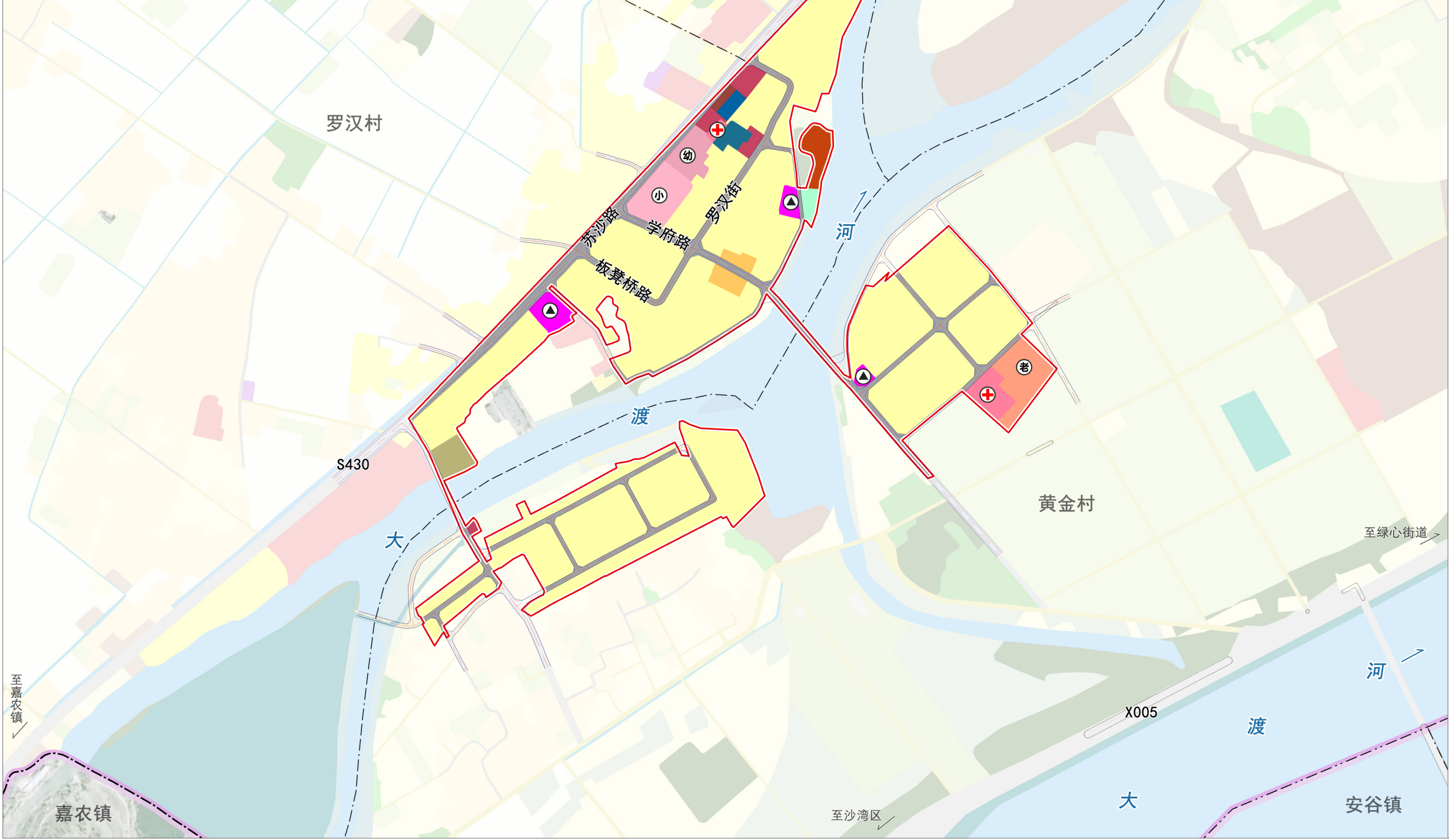
- 城镇开发边界
- 乡镇界
- 村界
- 二类城镇住宅用地
- 机关团体用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医院用地
- 零售商业用地
- 娱乐用地
- 二类工业用地
- 一类物流仓储用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 水工设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 河流水面
- ★ 镇政府
- ▲ 社区(村)委会
- 中 中学
- 小 小学
- 幼 幼儿园
- + 医院
- 市 批发市场
- P 公共停车场
- Ⓜ 派出所

一级类	二级类	三级类	基期年面积 (hm ²)	基期年比例 (%)	规划年面积 (hm ²)	规划年比例 (%)
耕地	水田	-	12.22	8.17	0.00	0.00
	旱地	-	7.63	5.10	0.00	0.00
园地	果园	-	0.07	0.05	0.00	0.00
	其他园地	-	0.05	0.03	0.00	0.00
林地	乔木林地	-	2.99	2.00	0.00	0.00
	竹林地	-	0.26	0.17	0.00	0.00
草地	其他草地	-	3.63	2.53	0.00	0.00
	其他草地	-	3.78	2.53	0.00	0.00
湿地	内陆滩涂	-	0.82	0.55	0.00	0.00
	农村道路	-	0.49	0.33	0.00	0.00
农业设施建设用地	设施农用地	畜禽养殖设施建设用地	0.07	0.05	0.00	0.00
	设施农用地	设施农用地	0.07	0.05	0.00	0.00
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	50.39	33.69	83.91	56.10
	农村宅基地	一类农村宅基地	19.11	12.78	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	农村社区服务设施用地	-	0.07	0.05	0.00	0.00
	机关团体用地	文化用地	0.81	0.54	0.79	0.53
商业服务业用地	文化用地	文化活动用地	0.26	0.17	0.00	0.00
	教育用地	中小学用地	2.26	1.51	3.37	2.25
工矿用地	医疗卫生用地	医院用地	0.94	0.63	0.00	0.00
	商业用地	零售商业用地	0.39	0.26	0.70	0.47
仓储用地	工业用地	工业用地	0.78	0.52	11.28	7.54
	采矿用地	二类工业用地	0.00	0.00	10.70	7.15
交通运输用地	工业用地	工业用地	10.64	7.11	10.52	7.03
	采矿用地	一类物流仓储用地	14.75	9.86	0.00	0.00
公用设施用地	物流仓储用地	二类物流仓储用地	0.00	0.00	1.66	1.11
	物流仓储用地	二类物流仓储用地	1.50	1.00	0.00	0.00
绿地与开敞空间用地	铁路用地	-	3.26	2.18	3.28	2.19
	公路用地	-	1.59	1.06	0.00	0.00
陆地水域	城镇村道路用地	-	4.88	3.26	11.27	7.53
	交通设施用地	-	0.00	0.00	1.52	1.02
其他土地	水工设施用地	-	3.00	2.01	3.18	2.13
	公园绿地	-	0.00	0.00	1.87	1.25
合计	防护绿地	-	0.00	0.00	0.60	0.40
	河流水面	-	4.61	3.08	4.93	3.30
其他土地	坑塘水面	-	0.03	0.02	0.00	0.00
	沟渠	-	0.21	0.14	0.00	0.00
合计	田坎	-	0.09	0.06	0.00	0.00
	合计	-	149.58	100.00	149.58	100.00

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

水口镇罗汉片区用地布局规划图

一级类	二级类	三级类	基期年面积 (hm ²)	基期年比例 (%)	规划年面积 (hm ²)	规划年比例 (%)
耕地	旱地	-	0.38	1.79	0.00	0.00
	园地	-	0.00	0.01	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	7.38	35.05	14.91	70.76
居住用地	城镇社区服务设施用地	-	0.31	1.46	0.00	0.00
	农村宅基地	一类农村宅基地	7.53	35.74	0.00	0.00
	农村社区服务设施用地	-	0.11	0.53	0.00	0.00
	机关团体用地	-	0.21	0.97	0.35	1.67
公共管理与公共服务用地	文化用地	文化活动用地	0.00	0.00	0.20	0.94
	教育用地	中小学用地	0.64	3.03	0.43	2.06
	医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.00	0.00	0.27	1.26
	社会福利用地	老年人社会福利用地	0.00	0.00	0.29	1.36
	商业服务业用地	商业用地	0.00	0.00	0.51	2.43
	商业服务业用地	零售商业用地	0.42	1.99	0.00	0.00
	商业服务业用地	旅馆用地	0.90	4.28	0.27	1.27
工矿用地	工业用地	二类工业用地	0.00	0.00	0.24	1.12
	商务金融用地	-	0.00	0.00	0.04	0.20
交通运输用地	公路用地	-	0.22	1.04	0.22	1.04
	城镇村道路用地	-	0.85	4.06	0.00	0.00
公用设施用地	供水用地	-	0.53	2.52	0.00	0.00
	其他公用设施用地	-	1.40	6.63	3.06	14.54
绿地与开敞空间用地	广场用地	-	0.07	0.35	0.07	0.35
	其他土地	-	0.12	0.55	0.12	0.55
合计	-	-	21.07	100.00	21.07	100.00

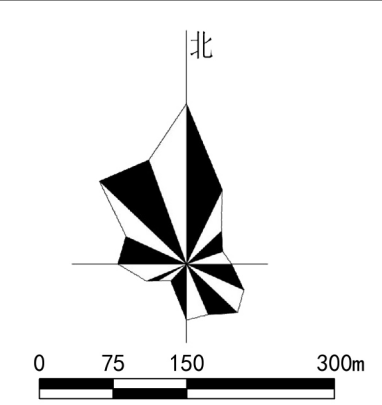
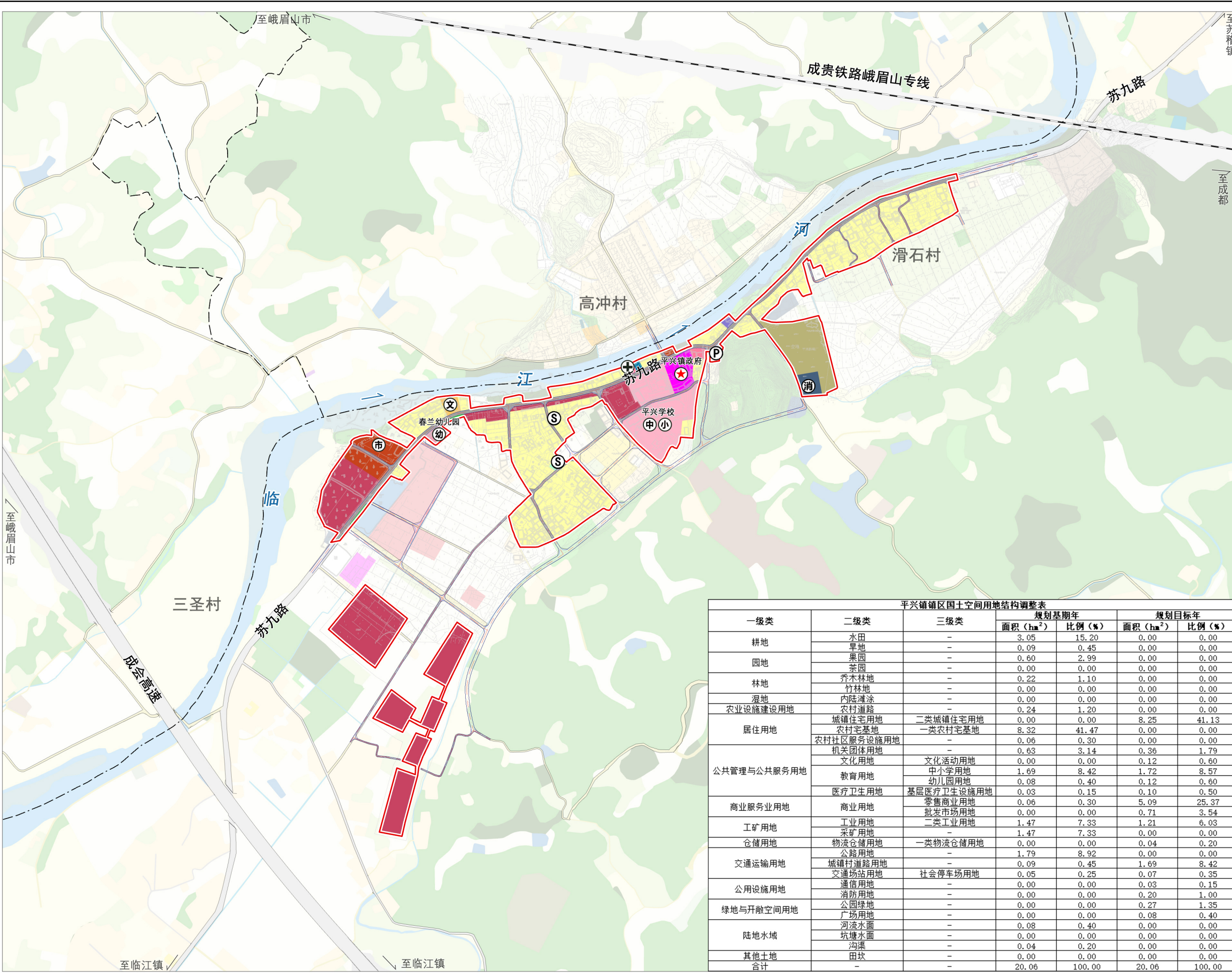


图例

- 城镇开发边界
- 乡镇界
- 村界
- 二类城镇住宅用地
- 文化活动用地
- 机关团体用地
- 中小学用地
- 医院用地
- 老年人社会福利用地
- 旅馆用地
- 城镇村道路用地
- 其他公用设施用地
- 二类工业用地
- 卫生室
- 幼儿园
- 社区(村)委会
- 小学
- 养老院
- 基层医疗卫生设施用地
- 零售商业用地
- 商务金融用地
- 供水用地
- 广场用地

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

平兴镇镇区用地布局规划图



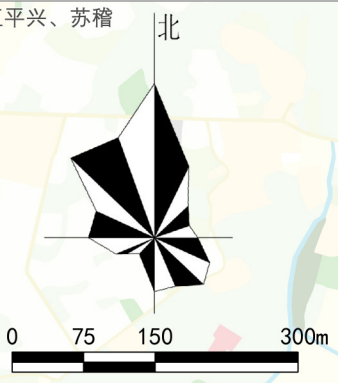
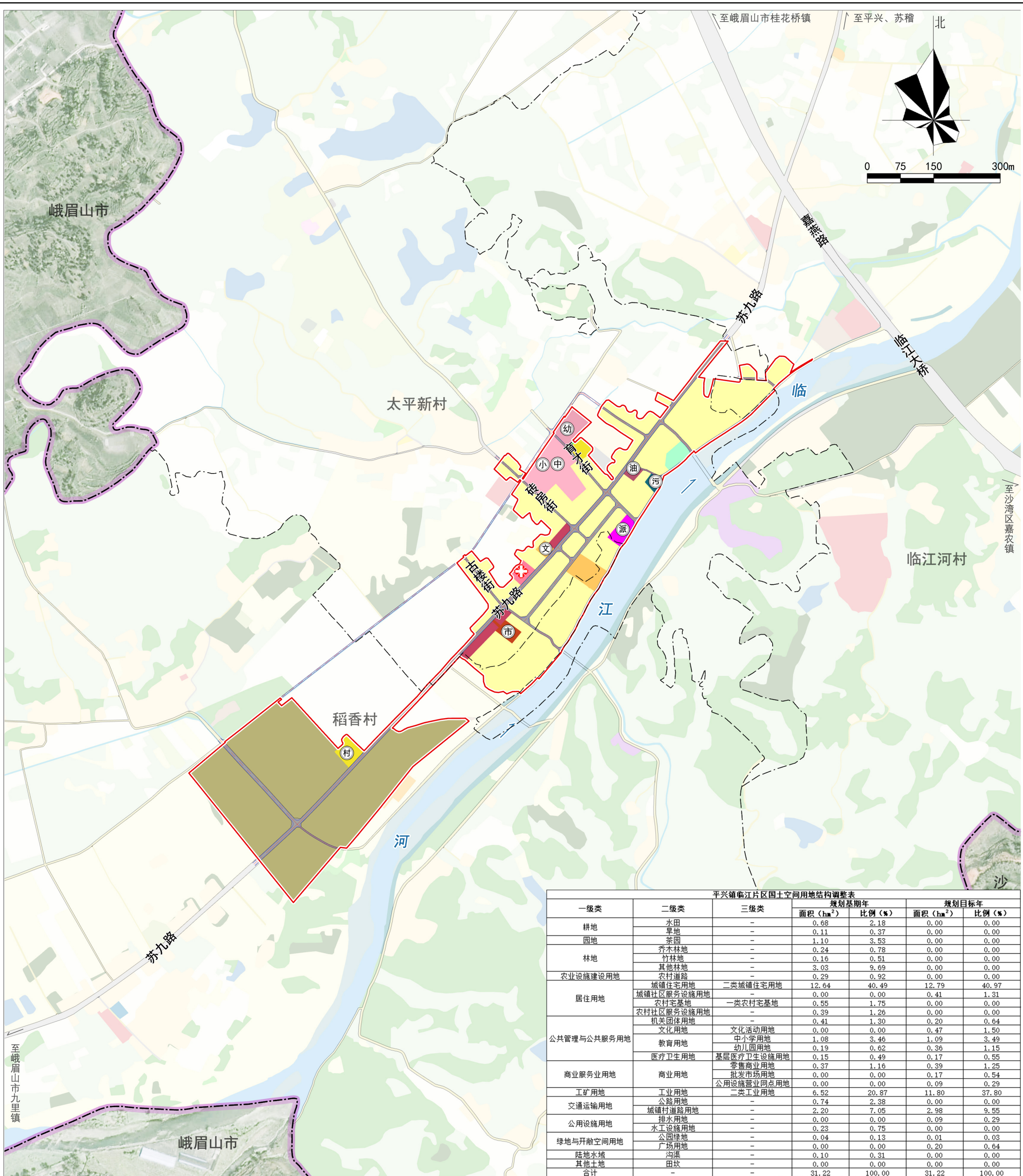
图例

- 城镇开发边界
- ⊕ 卫生室
- - - 村界
- ⊗ 文化站
- 二类城镇住宅用地
- Ⓜ 批发市场
- 机关团体用地
- Ⓢ 消防站
- 文化活动用地
- Ⓟ 公共停车场
- 中小学用地
- Ⓢ 广场
- 幼儿园用地
- 基层医疗卫生设施用地
- 零售商业用地
- 批发市场用地
- 二类工业用地
- 一类物流仓储用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 通信用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 广场用地
- ★ 镇政府
- Ⓜ 中学
- Ⓢ 小学
- Ⓢ 幼儿园

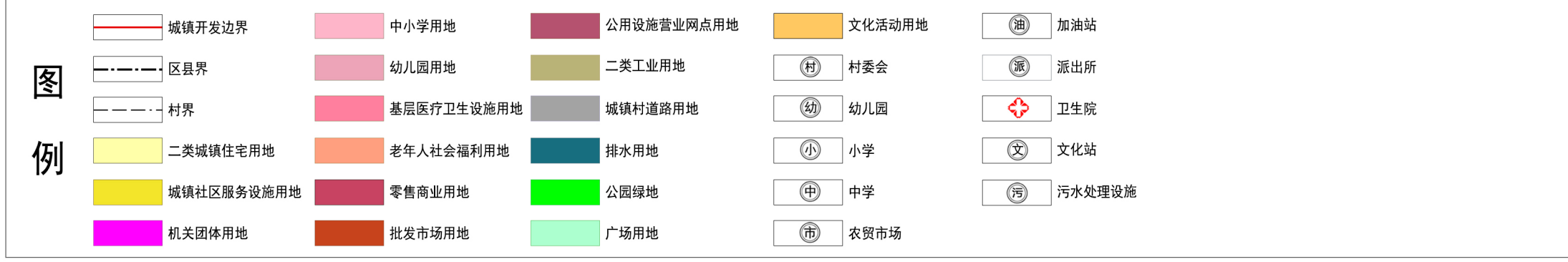
一级类	二级类	三级类	规划基期年		规划目标年	
			面积 (hm ²)	比例 (%)	面积 (hm ²)	比例 (%)
耕地	水田	-	3.05	15.20	0.00	0.00
	旱地	-	0.09	0.45	0.00	0.00
	果园	-	0.60	2.99	0.00	0.00
园地	茶园	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	乔木林地	-	0.22	1.10	0.00	0.00
	竹林地	-	0.00	0.00	0.00	0.00
林地	内陆滩涂	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	湿地	-	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	-	0.24	1.20	0.00	0.00
	农村宅基地	-	0.00	0.00	0.00	0.00
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	8.32	41.47	0.00	0.00
	农村宅基地	一类农村宅基地	0.06	0.30	0.00	0.00
	机关团体用地	-	0.63	3.14	0.36	1.79
公共管理与公共服务用地	文化用地	文化活动用地	0.00	0.00	0.12	0.60
	教育用地	中小学用地	1.69	8.42	1.72	8.57
	医疗卫生用地	幼儿园用地	0.08	0.40	0.12	0.60
商业服务业用地	商业用地	基层医疗卫生设施用地	0.03	0.15	0.10	0.50
	零售商业用地	零售商业用地	0.06	0.30	5.09	25.37
	批发市场用地	批发市场用地	0.00	0.00	0.71	3.54
工矿用地	工业用地	二类工业用地	1.47	7.33	1.21	6.03
	采矿用地	-	1.47	7.33	0.00	0.00
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	0.00	0.00	0.04	0.20
	公路用地	-	1.79	8.92	0.00	0.00
交通运输用地	城镇村道路用地	-	0.09	0.45	1.69	8.42
	交通场站用地	社会停车场用地	0.05	0.25	0.07	0.35
公用设施用地	通信用地	-	0.00	0.00	0.03	0.15
	消防用地	-	0.00	0.00	0.20	1.00
	公园绿地	-	0.00	0.00	0.27	1.35
绿地与开敞空间用地	广场用地	-	0.00	0.00	0.08	0.40
	河流水面	-	0.08	0.40	0.00	0.00
陆地水域	坑塘水面	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	沟渠	-	0.04	0.20	0.00	0.00
其他土地	田坎	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	-	20.06	100.00	20.06	100.00

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

平兴镇临江片区用地布局规划图



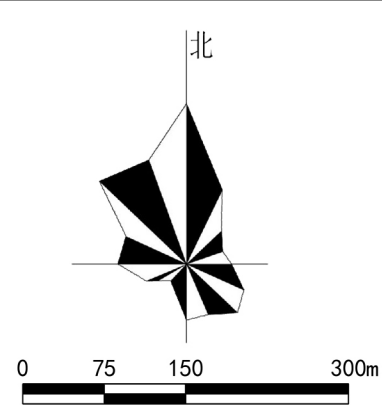
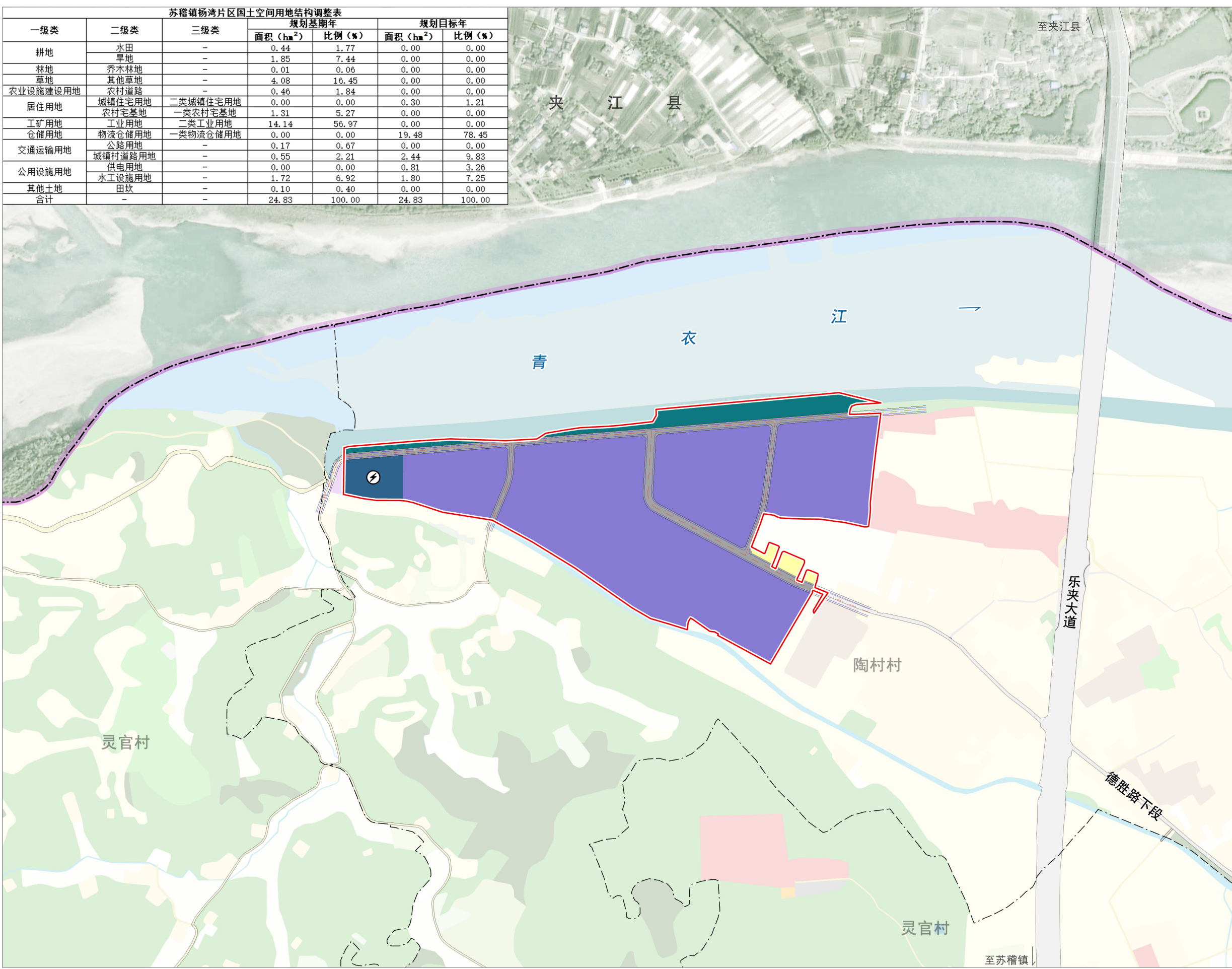
一级类	二级类	三级类	规划基期年		规划目标年	
			面积 (hm ²)	比例 (%)	面积 (hm ²)	比例 (%)
耕地	水田	-	0.68	2.18	0.00	0.00
	旱地	-	0.11	0.37	0.00	0.00
园地	茶园	-	1.10	3.53	0.00	0.00
	乔木林地	-	0.24	0.78	0.00	0.00
林地	竹林地	-	0.16	0.51	0.00	0.00
	其他林地	-	3.03	9.69	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	-	0.29	0.92	0.00	0.00
	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	12.64	40.49	12.79	40.97
居住用地	城镇社区服务设施用地	-	0.00	0.00	0.41	1.31
	农村宅基地	一类农村宅基地	0.55	1.75	0.00	0.00
	农村社区服务设施用地	-	0.39	1.26	0.00	0.00
	机关团体用地	-	0.41	1.30	0.20	0.64
公共管理与公共服务用地	文化用地	文化设施用地	0.00	0.00	0.47	1.50
	教育用地	中小学用地	1.08	3.46	1.09	3.49
	医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.19	0.62	0.36	1.15
	商业服务业用地	商业用地	0.37	1.16	0.39	1.25
商业服务业用地	公用设施营业网点用地	公用设施营业网点用地	0.00	0.00	0.17	0.54
	工业用地	二类工业用地	6.52	20.87	11.80	37.80
	公用设施用地	公用设施用地	0.74	2.38	0.00	0.00
交通用地	公路用地	-	2.20	7.05	2.98	9.55
	城镇村道路用地	-	0.00	0.00	0.09	0.29
公用设施用地	排水用地	-	0.23	0.75	0.00	0.00
	水工设施用地	-	0.04	0.13	0.01	0.03
绿地与开敞空间用地	公园绿地	-	0.00	0.00	0.20	0.64
	广场用地	-	0.10	0.31	0.00	0.00
陆地水域	沟渠	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他土地	-	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	-	-	31.22	100.00	31.22	100.00



乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

苏稽镇杨湾片区用地布局规划图

一级类	二级类	三级类	规划基期年		规划目标年	
			面积 (hm ²)	比例 (%)	面积 (hm ²)	比例 (%)
耕地	水田	-	0.44	1.77	0.00	0.00
	旱地	-	1.85	7.44	0.00	0.00
林地	乔木林地	-	0.01	0.06	0.00	0.00
	其他草地	-	4.08	16.45	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	-	0.46	1.84	0.00	0.00
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0.00	0.00	0.30	1.21
	农村宅基地	一类农村宅基地	1.31	5.27	0.00	0.00
工矿用地	工业用地	二类工业用地	14.14	56.97	0.00	0.00
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	0.00	0.00	19.48	78.45
交通运输用地	公路用地	-	0.17	0.67	0.00	0.00
	城镇村道路用地	-	0.55	2.21	2.44	9.83
公用设施用地	供电用地	-	0.00	0.00	0.81	3.26
	水工设施用地	-	1.72	6.92	1.80	7.25
其他土地	田坎	-	0.10	0.40	0.00	0.00
合计	-	-	24.83	100.00	24.83	100.00

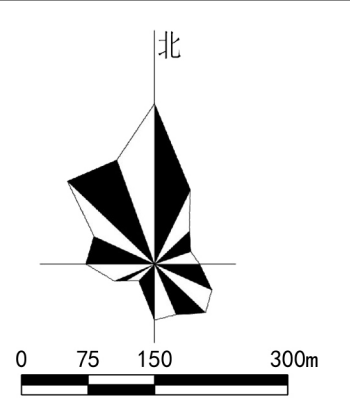
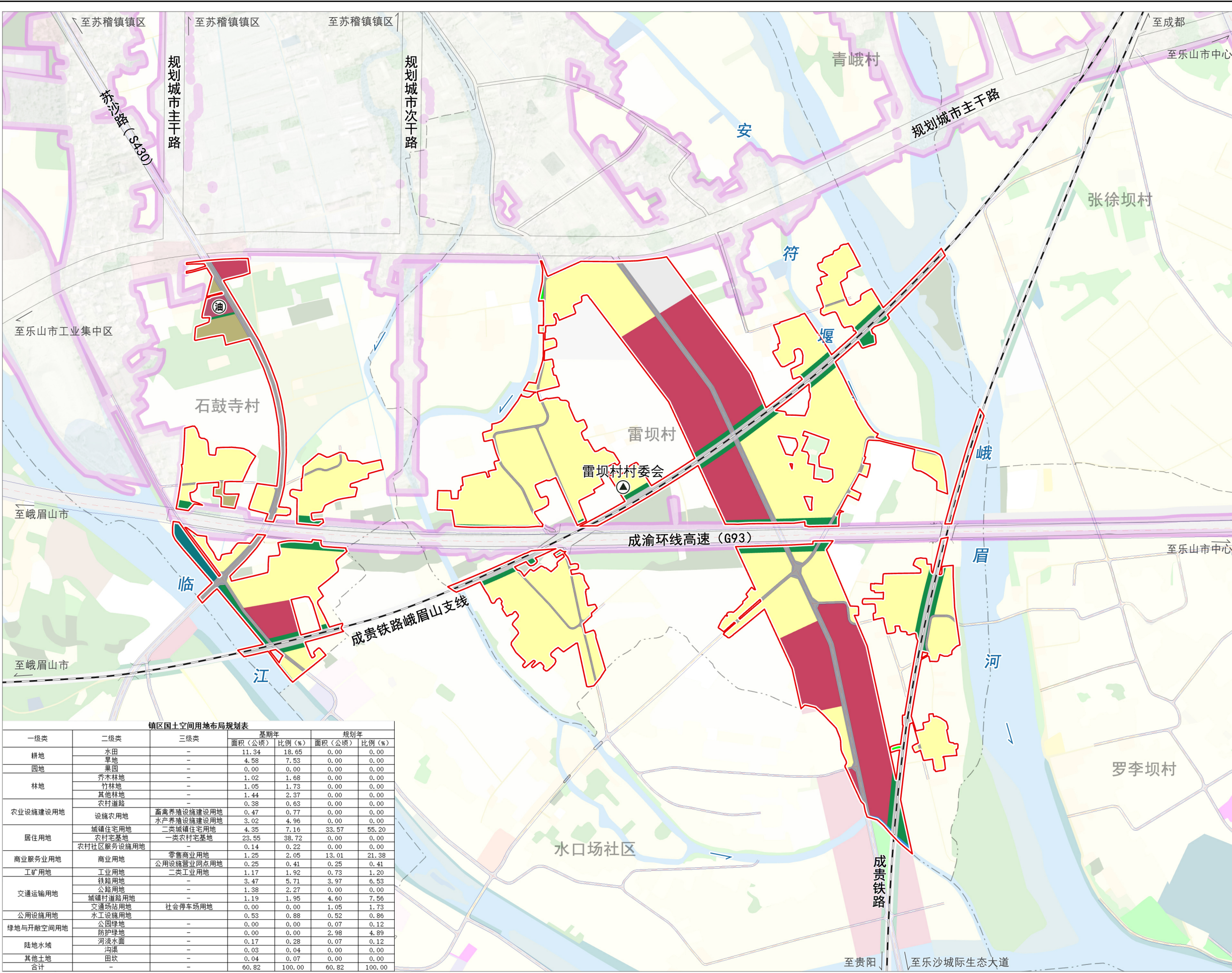


图例

- 城镇开发边界
- 区县界
- 村界
- 一类物流仓储用地
- 城镇村道路用地
- 二类城镇住宅用地
- ⚡ 供电用地
- 水工设施用地

乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

苏稽镇雷坝石鼓寺片区用地布局规划图



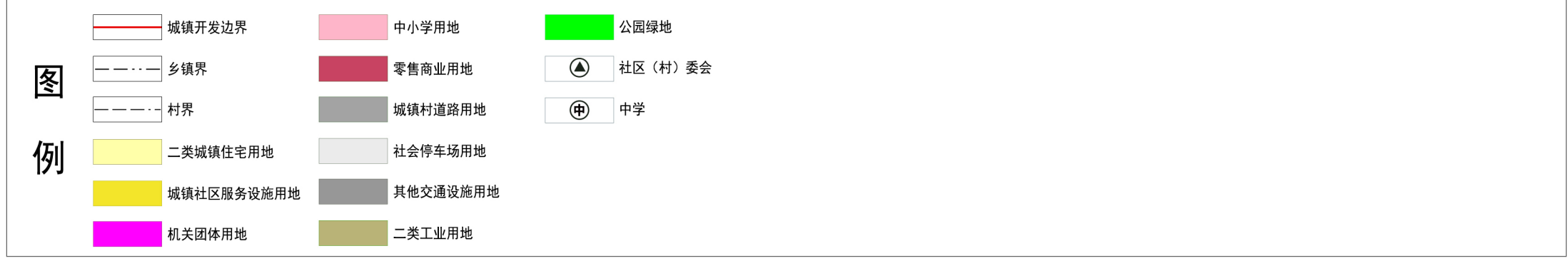
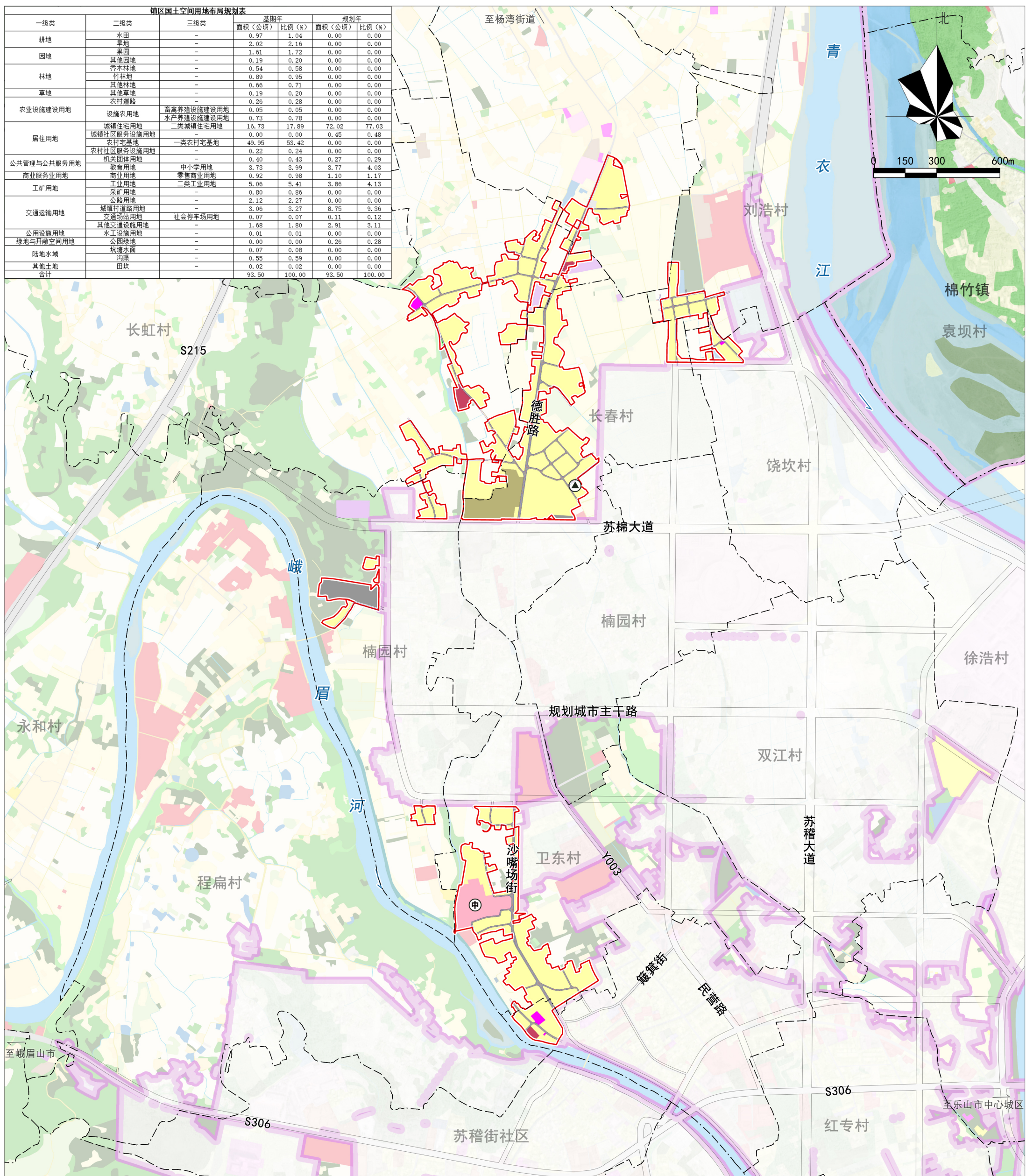
图例

- 城镇开发边界
- 村界
- 零售商业用地
- 铁路用地
- 水工设施用地
- 公园绿地
- 公用设施营业网点用地
- 乡镇界
- 二类城镇住宅用地
- 二类工业用地
- 城镇村道路用地
- 河流水面
- ▲ 社区(村)委会
- ⊕ 加油站

一级类	二级类	三级类	基期年		规划年	
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
耕地	水田	-	11.34	18.05	0.00	0.00
	旱地	-	4.58	7.53	0.00	0.00
园地	果园	-	0.00	0.00	0.00	0.00
	乔木林地	-	1.02	1.68	0.00	0.00
林地	竹林地	-	1.05	1.73	0.00	0.00
	其他林地	-	1.44	2.37	0.00	0.00
	农村道路	-	0.38	0.63	0.00	0.00
农业设施建设用地	设施农用地	畜禽养殖设施建设用地	0.47	0.77	0.00	0.00
	水产养殖设施建设用地	0.32	0.52	0.00	0.00	
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	4.35	7.19	33.57	55.20
	农村宅基地	一类农村宅基地	23.55	38.72	0.00	0.00
	农村社区服务设施用地	0.14	0.22	0.00	0.00	
	商业用地	零售商业用地	1.25	2.05	13.01	21.38
商业服务业用地	公用设施营业网点用地	0.25	0.41	0.25	0.41	
	工业用地	二类工业用地	1.17	1.92	0.73	1.20
工矿用地	铁路用地	-	3.47	5.71	3.97	6.53
	公路用地	-	1.38	2.27	0.00	0.00
交通运输用地	城镇村道路用地	-	1.19	1.95	4.60	7.56
	交通场站用地	社会停车场用地	0.00	0.00	1.05	1.73
公用设施用地	水工设施用地	-	0.53	0.88	0.52	0.86
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.00	0.00	0.07	0.12
绿地与开敞空间用地	防护绿地	-	0.00	0.00	2.98	4.89
	河流水面	-	0.17	0.28	0.07	0.12
陆地水域	沟渠	-	0.03	0.04	0.00	0.00
	田坎	-	0.04	0.07	0.00	0.00
其他土地	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	60.82	100.00	60.82	100.00

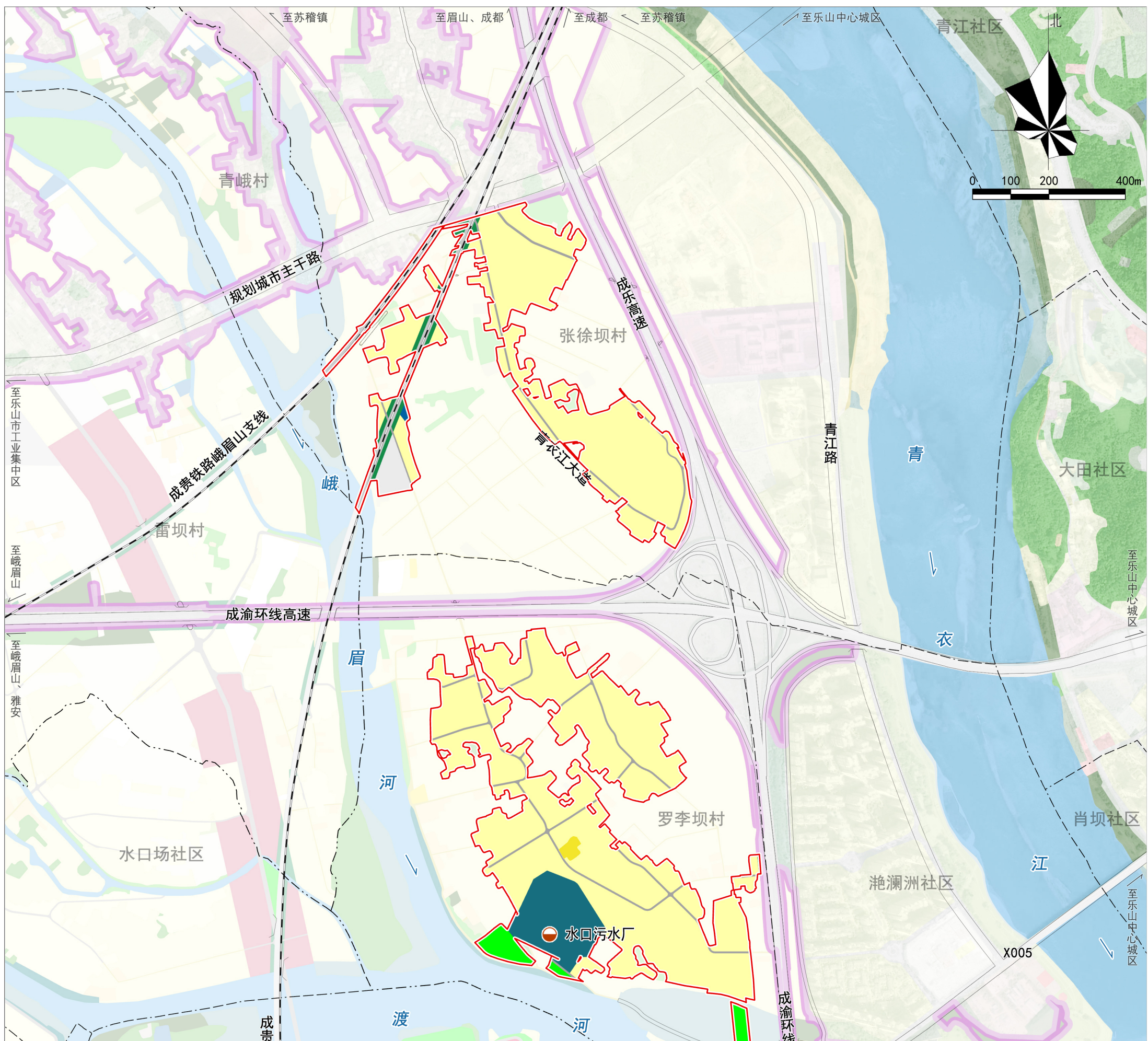
乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

苏稽镇长春卫东楠园用地布局规划图



乐山市市中区苏稽文旅餐饮片区镇区详细规划

绿心街道张徐坝罗李坝片区用地布局规划图



一级类	二级类	三级类	基期年		规划年	
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
耕地	旱地	—	4.78	7.57	0.00	0.00
	果园	—	0.02	0.03	0.00	0.00
林地	乔木林地	—	0.59	0.93	0.00	0.00
	竹林地	—	2.05	3.25	0.00	0.00
	其他林地	—	0.19	0.30	0.00	0.00
草地	其他草地	—	0.13	0.21	0.00	0.00
	湿地	—	0.81	1.28	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	—	0.37	0.59	0.00	0.00
	设施农用地	畜禽养殖设施建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	0.00	0.00	50.18	79.47
居住用地	城镇社区服务设施用地	—	0.00	0.00	0.22	0.35
	农村宅基地	一类农村宅基地	45.21	71.60	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	0.23	0.36	0.00	0.00
	工矿用	—	0.85	1.35	0.00	0.00
交通运输用地	铁路用地	—	1.83	2.90	2.11	3.34
	城镇村道路用地	—	0.90	1.43	2.58	4.08
	交通场站用地	社会停车场用地	0.89	1.41	0.83	1.31
公用设施用地	供水用地	—	0.11	0.17	0.07	0.11
	排水用地	—	3.75	5.94	4.00	6.33
	公园绿地	—	0.00	0.00	1.92	3.04
绿地与开敞空间用地	防护绿地	—	0.00	0.00	0.83	1.31
	陆地水域	—	0.43	0.68	0.42	0.67
	其他土地	—	0.00	0.00	0.00	0.00
合计			63.14	100.00	63.14	100.00

