

汶川县自然资源局关于《汶川县七盘沟片区局部用地调整论证报告》的公示

为保障阿坝州川青甘高原物流产业园区建设项目二期的用地需求及顺利实施，开展了七盘沟片区川青甘物流园区（一期）东侧局部用地开展规划调整论证。拟将A-11、A-12、A-15部分用地、A-16、A-22、A-23部分用地、A-24部分用地、A-25共8地块调整为1个地块，用地性质由商业用地、行政办公用地、公园绿地、二类居住用地调整为物流仓储用地，结合地块周边实际用地条件拟定规划指标。

现就相关调整论证内容公示如下：

地块及周边情况

项目地块位于汶川县威州镇七盘沟村，地理坐标为东经 103°32'53"，北纬 31°26'29"，临近国道G317及都汶高速，距离汶川县城约7.5 km，都江堰市约70km，成都约 120 km。

地块现状为空闲地，总面积为15328.17m²。



地块以东

空地
村民住宅区

地块以南

村民住宅区
驾校

自然山体

地块以西

七盘沟娟娟幼儿园
七盘沟派出所警务室
川青甘物流产业园区

地块以北

居住区

论证结论

1) 地块调整可快速盘活存量闲置土地，提高土地利用效率与产出价值，践行节约集约用地、高质量发展要求。

2) 项目建设可增加川青甘高原物流产业园区吞吐容量，补足仓储物流和农村物流发展短板，符合现行政策要求，利于川西高原地区特色农业的发展。

3) 地块调整涉及减少的公园绿地，为原规划中为避让地震断裂带设置，经详细勘测实际断裂带位于地块东侧800m，故绿地无保留必要，且《汶川县国土空间总体规划（2021—2025年）》规划中也取消了该处规划公园绿地，并进行了统筹安排。

4) 项目建设对西侧娟娟幼儿园有一定影响，在后续实施中应当为幼儿园预留满足车行及消防安全的通道，不影响幼儿园日照条件。并通过在地块周边高植绿化等手段，减少噪音对幼儿园教学的影响。

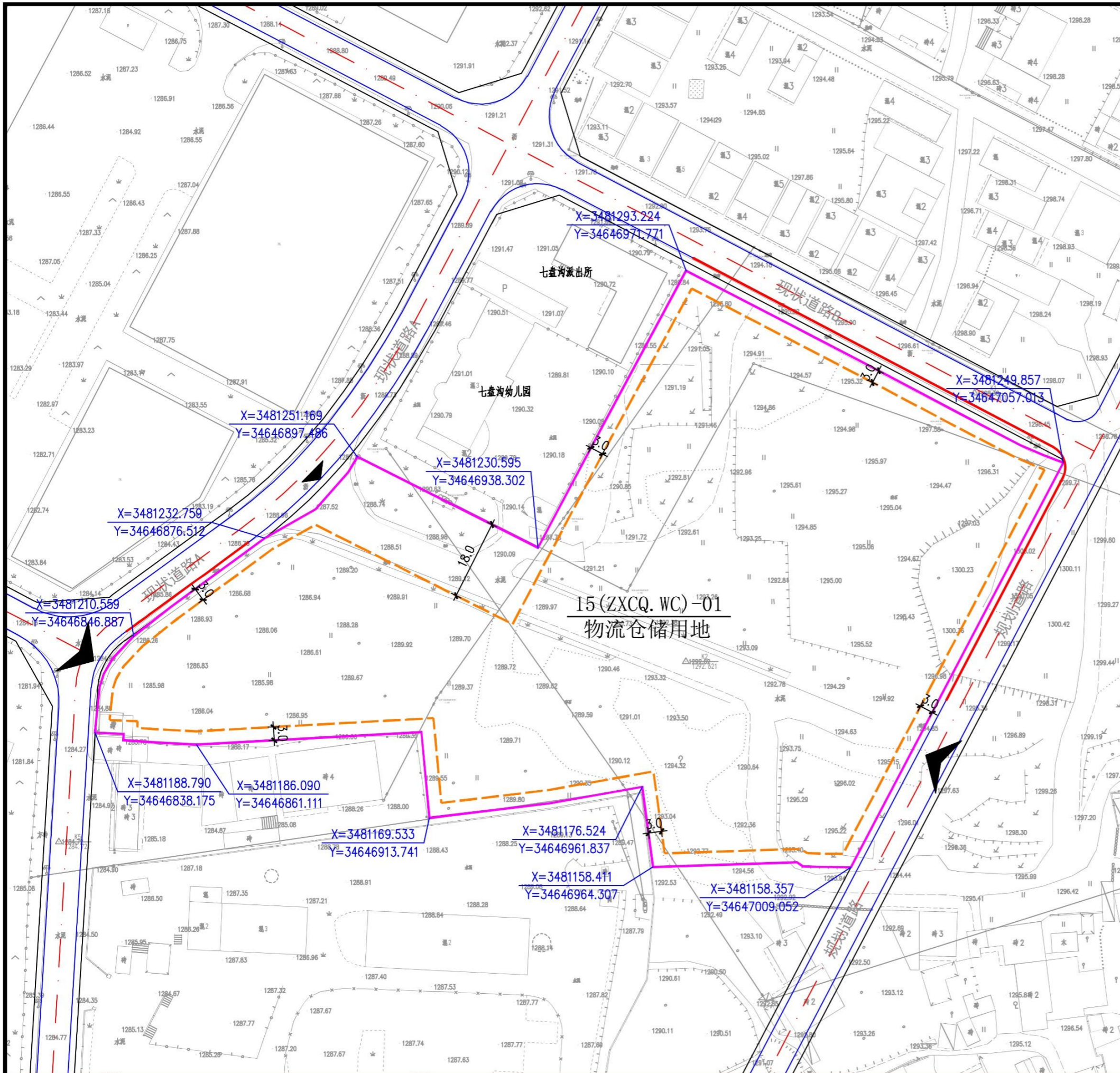
5) 调整前地块内公共服务设施均已在5分钟生活圈内已有相应配套，现状公共服务设施基本满足调整前后的规划使用需求。

6) 项目建设可能带来用地周边交通量的增加，可通过东侧道路建设完善方格状路网和加强交通管理等方式解决交通增量问题。同时，地块出入口的选择重点考虑货运交通的组织，避免对居民区及幼儿园产生干扰及影响。

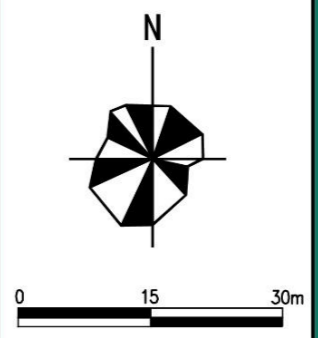
7) 地块调整后各项市政设施压力负荷将减小，原规划给排水、电力等市政设施可满足建设需求。

调整前后指标对比

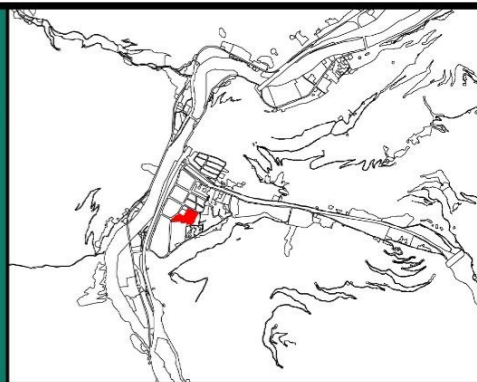
调整前 规划指标	地块编码	土地用途	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
	A-11	商业用地	3200	≤1.5	≤40	≤30	≥10
	A-12	行政办公用地	1000	≤1.2	≤30	≤24	≥20
	A-15	公园绿地	600	≤0.1	≤5	≤12	—
	A-16	公园绿地	1200	≤0.1	≤5	≤12	—
	A-22	行政办公用地	1000	≤1.2	≤30	≤24	≥20
	A-23	二类居住用地	400	≤1.2	≤40	≤12	≥30
	A-24	商业用地	2000	≤1.5	≤50	≤18	≥10
	A-25	商业用地	4400	≤1.5	≤40	≤24	≥30
调整后 规划指标	地块编码	土地用途	用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
	15(ZXCQ.WC)-01	物流仓储用地	15328.17	≥1.5	≥40	≤30	≤10



风玫瑰
比例尺



地块位置示意图



图例

- 控制点坐标
- 禁止机动车开口段
- 人行出入口
- 用地红线
- 尺寸标注
- 建筑后退控制线
- 机动车出入口
- 道路中心线
- 地块编号

规划设计条件一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积	地下空间开发利用深度
15 (ZXCQ.WC)-01	物流仓储用地	1101	15328.17m ²	≤10m
容积率	建筑系数	建筑高度	绿地率	停车位配比
≥1.5	≥40%	≤30m	≤10%	1车位/100m ² 建筑面积

地块控制指标

- 地上空间建筑退周边道路红线3米，退七盘沟幼儿园和七盘沟派出所东侧3米，退七盘沟幼儿园南侧18米。
- 项目详细设计时需满足《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）相关要求。
- 项目详细设计及建设实施须在满足建筑红线控制要求的同时，严格按照相关规范预留与周边构筑物安全间距、采光间距及卫生间距等。
- 建筑高度需满足不同仓储类型的要求，同时为满足周边建筑日照采光需求和园区建筑高度的整体协调，幼儿园南侧建筑不得高于24米，其他区域建筑不得高于30米。
- 在项目地块东西两侧各设置两处车行出入口，保留地块内内部现有道路出入口为幼儿园人车混行出入口及地块内人行出入口。

规划指引

- 为强化地下空间开发利用，实现地下空间的融合贯通和一体化使用，建议地块以用地红线作为地下空间开发范围。
- 方案设计时充分考虑建筑布局和建筑形态，在满足周边建筑采光的同时，与园区建筑高度和风貌相协调。
- 建议项目东侧规划道路与项目建设同步实施，并在靠近幼儿园、派出所及居民区一侧，合理布置隔离绿化。

汶川县七盘沟片区局部用地规划调整控制图则

编码 15 (ZXCQ.WC)-01 图号 01 日期 2024.10
 编制单位 邑升禾易（重庆）工程设计有限公司