

《乐昌新城控制性详细规划（调整）》批前公示

公示说明:

乐昌市自然资源局和乐昌市乐昌新城建设工作领导小组办公室组织编制了《乐昌新城控制性详细规划（调整）》，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》的规定，现将规划方案向公众公示，公开征询意见。

公示期限：2022年05月5日至2022年06月3日（30天）。

附注:

- 1、如对规划方案有任何意见或建议，请于2022年06月3日前通过以下渠道向本局提出：
 - (1) 信函反馈意见，请邮寄至乐昌市人民北路36号乐昌市自然资源局4楼城乡规划设计室，邮政编号：512200；
 - (2) 电子邮箱：lcguihua@126.com，意见标题请注明“《乐昌新城控制性详细规划（调整）》批前公示意见”；
 - (3) 电话：0751-5586991。
- 2、公示方式：①现场公示。
②网上公示（乐昌市政府公众信息网，网址：<http://www.lechang.gov.cn/>）。
- 3、有效反馈意见期：公示期限内。
- 4、有效反馈意见：注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址，如反馈意见信息不准确或不属实无法及时进一步核实的视为无效意见。



一、项目背景

《乐昌新城控制性详细规划》于2017年7月31日通过乐昌市人民政府审批，该规划实施以来，对乐昌新城的开发建设起到了一定指导作用。随着城市总体规划修编完成和乐昌新城发展形势变化，乐昌新城原控规已难以满足当前开发建设的规划管理需求，为保持规划的科学性和严谨性，乐昌市政府及其自然资源主管部门在一定时期内需要结合城镇发展实际情况进行规划动态调整与维护。

为落实“围绕新城水系开发建设”的工作部署，解决原控规与实际发展建设在土地经济效益方面的冲突，有必要按法定程序对乐昌新城控制性详细规划进行调整。

二、规划调整范围

规划范围西至古佛岩风景区，东至武江，南至乐广高速连接线，北至武江大桥、南塔路，总面积776.67公顷。

三、土地利用现状

乐昌新城现状总用地面积为776.67公顷，其中城市建设用地202.92公顷，占总用地面积的26.13%，以居住用地为主；村庄建设用地33.35公顷，占总用地面积4.29%；非建设用地540.4公顷，占总用地面积的69.58%，以农林用地为主。

四、规划调整的必要性

1、开发强度与实际建设需求的矛盾

原控规中居住用地（含商住用地）容积率为1.0-2.2，难以满足新城建设需求。根据新城办测算结果：若平衡征地投入，需2.7的容积率；若平衡征地及市政配套设施投入，需4.0的容积率。

2、多中心结构与实际建设需求的矛盾

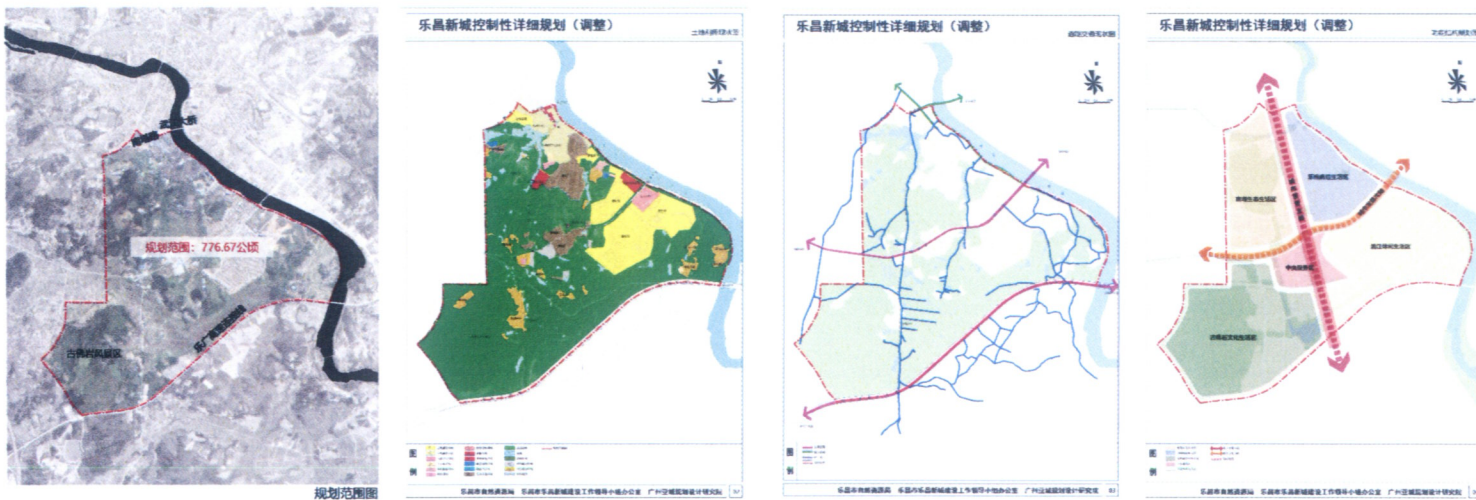
原控规规划的市中心之一国际商贸城已在高铁东站片区开工建设，另外多中心结构容易分散新城开发动力，亟需进行布局优化。

3、教育设施与现行教育配套标准的矛盾

原控规2017年获得批复后，乐昌市教育局于2018年出台了《乐昌市关于加强城区新建住宅区配套幼儿园中小学规划建设和管理的实施办法》，对于生均用地指标提出了更高的要求，将导致后续新城的学校建设验收难以满足要求。

五、土地利用规划

规划区总用地面积 776.67公顷，其中城市建设用地面积626.89公顷，占总用地80.72%；村庄建设用地面积为8.96公顷，占总用地1.15%；非建设用地面积为140.82公顷，占总用地18.13%。



六、规划调整主要内容说明

1、目标定位调整说明

- 原控规：建设交通顺畅、设施完备、环境良好，集商贸、产业服务、居住休闲于一体的多功能、生态化、高品质的综合型城区。
- 本次控规：立足山水生态禀赋，以行政服务、商业商务、文化休闲、旅游体验、生活居住五大功能为主的现代山水新城。

2、用地布局调整说明

调整前后土地利用对比一览表

用地名称	用地面积(hm ²)		变化情况(hm ²)
	原控规	本次控规	
R 居住用地(含商住用地)	238.29	266.69	增加28.4
A 公共管理与公共服务设施用地	77.74	62.97	减少14.77
B 商业服务业设施用地	56.64	45.4	减少11.24
S 道路与交通设施用地	137.52	124.42	减少13.1
U 公用设施用地	4.21	3.48	减少0.73
G 绿地与广场用地(含水系)	136.07	136.08	增加0.01
总计	650.47	639.04	减少11.43

3、开发强度调整说明

原控规中居住用地（含商住用地）容积率为1.0-2.2，难以满足新城开发建设的需求。本次控规从节约土地、集约发展的角度出发，本次规划居住用地（含商住用地）容积率取1.8-3.5（部分已出具规划设计条件地块和三旧改造地块的容积率超过3.1），且为了强化新城的综合服务核心区，核心区商业容积率调整为3.0，周边地块容积率呈梯度下降。

4、主要道路调整说明

本次控规路网体系充分考虑上位规划及区域交通衔接问题，保证区域交通顺畅合理；根据实际情况，对局部路网进行微调优化，更有利于用地布局。

序号	路名	原控规	本次控规
1	乐棉路	乐棉路南北向交通连续性不强	优化乐棉路线型，加强南北向交通的连续性，确定道路红线宽度为30米
2	南塔路	南塔路对南塔公园和乐湖公园造成用地切割，不利于用地布局	南塔路西移，结合山水轴线的打造，核心区采用“小街区、密路网”模式
3	乐昌大道	乐昌大道北侧与乐昌碳中和装备产业园的乐昌大道延长线衔接不上	乐昌大道北侧衔接乐昌碳中和装备产业园的乐昌大道延长线

5、公共服务设施调整说明

依据最新国家法规，按现行城市居住区规划设计标准进行公服设施配套，推动公共服务标准与时俱进。在保证公共服务配套完善的前提下，调整后的公共管理与公共服务设施用地面积减少了14.77公顷，有效促进新城节约土地、集约发展。

规划落实乐昌相关政策文件要求，对中小学用地布局及规模进行优化调整，使规划学校班数与用地规模相适应。

七、规划调整影响说明

- 1、本次控规调整适当提高居住用地的开发强度，利于促进新城用地集约高效利用，减轻政府财政压力；
- 2、调整商业商务用地布局，空间更加紧凑集聚，有利于构建新城开发建设核心，形成带动新城全面发展的动力引擎；
- 3、根据不同层级生活圈居住区的服务需求分类完善了公共配套设施，可进一步提升乐昌新城城市品质及公共服务水平；
- 4、落实“围绕新城水系开发建设”的工作部署，利用滨水景观与不同城市功能、用地相结合的特点，打造不同功能和特色的滨水功能区，全面提升新城环境品质。

七、结论

《乐昌新城控制性详细规划（调整）》已通过专家评审及乐昌市规委会审议，在城市建设用地、城市基础设施及公共服务设施等方面符合乐昌市城市总体规划的要求，部分与城市总体规划不一致或需要衔接的内容将在下一步国土空间规划中进行落实，规划调整方案整体上符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》及《广东省城市控制性详细规划编制指引》等文件要求，规划方案合理可行。

