

《乐昌市氮肥厂地块改造控制性详细规划调整》批前公示

公示说明:

乐昌市自然资源局已组织编制《乐昌市氮肥厂地块改造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》规定，现将规划成果向公众公示，公开征求意见。

公示期限：2024年07月08日至2024年08月06日（30天）。

附注:

- 如对规划有任何意见或建议，请于2024年08月06日前通过以下渠道向本局提出：
 - 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；
 - 电子邮箱：lcguihua@126.com，意见标题请注明“《乐昌市氮肥厂地块改造控制性详细规划调整》批前公示意见”；
 - 电话：0751-5586991。
- 有效反馈意见期：公示期限内。
- 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完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。



一、项目区位

规划区地处乐昌市老城片区南部，位于武江东侧，京广铁路以南。

二、规划范围:

本次规划范围北至天本园东路，西至人民南路，东至环城南路，南至乐昌市博物馆。规划总用地面积为20.22公顷。

三、土地利用现状:

氮肥厂地块改造控制性详细规划（原控规），原控规规划范围用地为商业、居住混合用地，根据该片已批地块规划条件及现状建设情况，已批、已建或已批在建地块实际使用功能以居住为主。

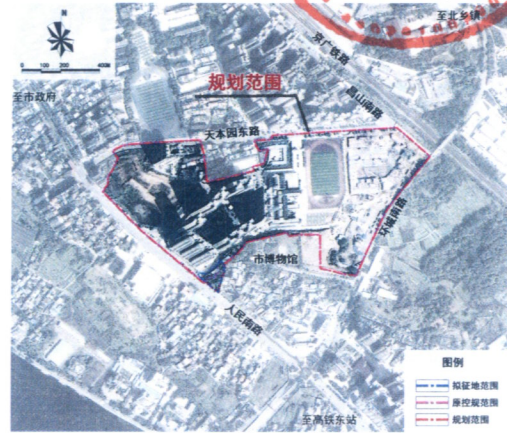
四、规划调整的必要性:

- 结合政府开发新诉求，优化调整片区用地方案；
- 基于政府土地收储计划，优化控规规划范围；
- 统筹片区整体开发建设，强化片区商业配套服务功能；
- 衔接已编控规，协调周边路网。

五、土地利用规划:

规划区总用地为202158.41m²，均为建设用地，其中，居住商业混合用地面积184157.7m²，占总用地面积的91.1%；商业用地面积为2470.81m²，占总用地面积的1.22%；广场用地面积为4533.71m²，占总用地面积的2.24%；城镇村道路用地面积为10996.19m²，占总用地5.44%。

土地使用性质分类和分类代码根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定。



规划范围图



土地利用现状图（2022年国土变更调查成果数据）



土地利用规划图

六、主要调整内容:

1、用地调整

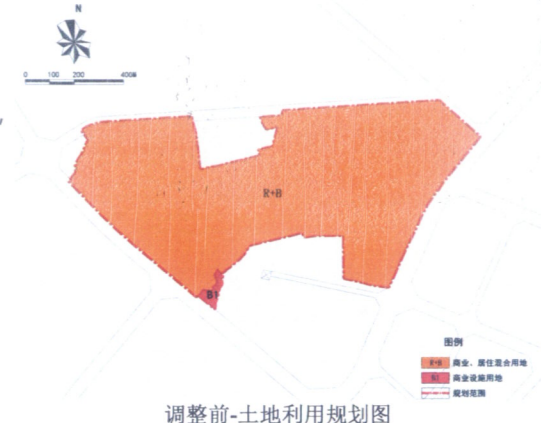
基于原控规方案，结合已出让地块、拟征地块、规划路网以及相关用地权属信息，细化用地分割并优化调整用地布局。

2、规划控制指标修改

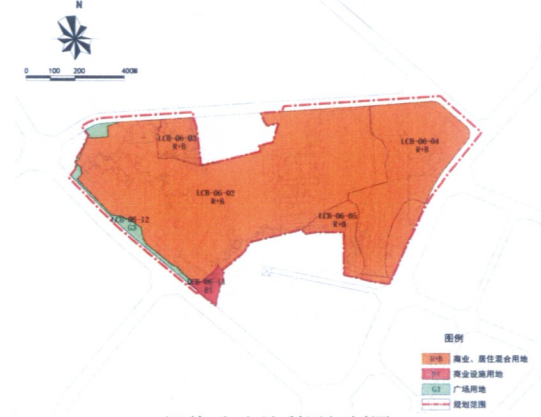
- 基于实际开发建设情况，已出让的LCB-06-02地块控制指标按出让设计条件落实；
- 已出让的LCB-06-04地块因坐标转换导致极小数据误差，按地块总建筑面积不变的原则，结合近期出让的相邻地块情况，优化用地边界以及相应控制指标；
- LCB-06-12地块由于用地狭长且受周边地块功能影响不适合独立开发，规划将地块用地性质调整为广场用地（G3，按用地用海分类指南为1403），为周边居民提供公共活动空间。
- 基于片区整体开发和地块建设需求，将原控规西南侧剩余用地与拟征用地合并为LCB-06-13地块，用地性质确定为商业用地（B1，按用地用海分类指南为0901），参照《韶关市城乡规划技术管理规定》关于商业用地的要求，确定地块容积率为≤4.50，建筑密度为≤45%，绿地率为≥20%，建筑限高为≤80m。

3、“四线”调整

本次规划不涉及城市“四线”的调整。



调整前-土地利用规划图



调整后-土地利用规划图

规划调整前后地块控制指标对比表

	地块划分	用地性质	用地面积（m ² ）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	地上建筑面积（m ² ）	备注
调整前	原控规地块	居住商业混合用地（070102+0901）	200586	≤4.0	≤30	≥30	≤100	802344	—
	拟征部分地块	商业用地（0901）	1571.81	—	—	—	—	—	—
调整后	LCB-06-02	居住商业混合用地（070102+0901）	122826.50	1< FAR≤4.47	≤35	≥30	≤95	549034.46	已出让
	LCB-06-03	居住商业混合用地（070102+0901）	6940.43	1< FAR≤4.09	≤35	≥30	≤95	28419.11	—
	原控规地块 LCB-06-04	居住商业混合用地（070102+0901）	40077.65	FAR≤4.06	≤42.38	≥39.49	≤95	162721.15	已出让
	LCB-06-05	居住商业混合用地（070102+0901）	14313.09	1< FAR≤4.09	≤35	≥30	≤95	58573.28	802344
	LCB-06-12	广场用地（1403）	4533.71	—	—	≥45	—	—	—
	—	城镇村道路用地（1207）	10996.19	—	—	—	—	—	—
原控规内用地	LCB-06-13	商业用地（0901）	899	≤4.50	≤45	≥20	≤80	11118.65	—
原控规外用地	—	—	1571.81	—	—	—	—	—	—

七、规划调整影响说明:

- 规划调整后，不改变原控规总计容建筑面积，规划区人口规模不变，其幼儿园以及中小学的教育需求，可通过LCB-06-02地块配建幼儿园及周边规划幼儿园、LCB-06-02地块现状乐城第一小学以及乐昌旧城区控规统筹协调来满足，且本次规划不涉及医疗卫生、文化体育等设施的调整。因此本次规划调整对公服配套无影响。
- 规划调整后，道路走向及宽度与原控规路网基本保持一致，对机动车通行能力影响较小；且该片区开发建设总量及人口规模基本与原控规保持一致，其所产生的人流和交通量对道路交通影响较小。
- 规划调整后，片区开发建设总量及人口规模较调整前均保持不变，该片区的市政公用设施的需求量与原控规保持一致，因此本次规划调整不会对市政设施造成不利影响。
- 本次规划新增了该片区商业用地，规划调整后，将完善该片区的商业服务配套设施，提升片区商业配套服务水平，极大的改善旧城区的商业空间。