
乐昌市旧城区控制性详细规划——乐昌市公主下路 (市检察院东侧)地块管理图则(调整)摘要

一、背景

《乐昌市公主下路(市检察院东侧)地块控制性详细规划》经乐昌市人民政府于2017年4月7日批准同意。

乐昌市政府为打造我市“一江两岸”环境,市住建局提出,该地块须与东侧的正华府和锦江花园保持一致,退让公主下路道路红线距离12米。在建筑退让道路红线12米后,可布局建筑的面积较原审批方案减少约500平方米,为保证项目建筑总量不变,优化城市建筑天际线,拟在建筑退让道路12米后,调整该地块建筑限高。

二、规划范围

本次建筑限高调整地块位于公主下路(市检察院东侧),处于乐昌市旧城区控制性详细规划范围内东南部的开发区现代商住片区,临近城市门户次中心,南边沿武江生态景观带。

规划总用地面积6744平方米。

三、现状情况

土地利用现状:项目所在地地块处于待开发状态,已进行土地平整。

道路交通现状:项目基地依托公主下路(20m)实现对外交通,其余道路尚未成系统。

四、用地规划

规划总用地面积6744平方米,其中城镇建设用地面积6744平方米。

五、道路交规划

规划地块保持以公主下路为主要交通干道实现对外交通联系。

六、原控规指标

根据《乐昌市公主下路（市检察院东侧）地块控制性详细规划》，规划用地性质为商住用地，容积率 $1.0 < \text{容} \leq 3.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 45 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

七、控规调整的必要性

（1）市住建提出，该项目退让公主下路道路红线距离须与东侧的正升华府和锦江花园保持一致，由之前退让 5m 调整为退让 12m，为保证建筑总量不变，调整建筑限高，即缩小建筑体量，向上发展。

（2）西侧检察院高度为 46m，东侧正升华府高度为 100m，通过调整本项目的建筑限高，柔和了公主下路沿线建筑天际线，形成有层次感及协调统一的一道靓丽的滨江风景线。

八、规划调整内容

（1）建筑限高调整：乐昌市公主下路（市检察院东侧）地块控制性详细规划的建筑限高由 ≤ 45 米调整为 ≤ 60 米，其他规划指标保持不变。

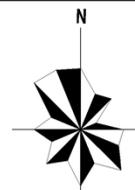
（2）建筑退让公主下路道路红线由 5 米调整至 12 米。

（3）增加条文说明：地块内临江建筑高度不得高于 44.3 米；地块内建筑面向检察院一侧不得设有窗户和阳台。

乐昌市旧城区控制性详细规划

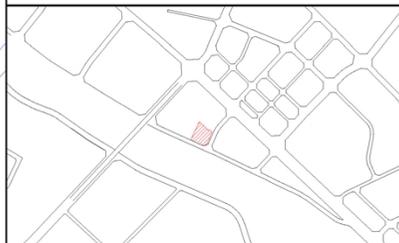
乐昌市公主下路（市检察院东侧）地块管理图则（调整）

风玫瑰&比例尺



0 5 10 20 40M

区位示意图



图例

- 地块一 地块编码
- R+B 地块性质
- 地块用地线
- 道路中心线
- 道路红线
- 道路缘石线
- 控制点坐标
- 转弯半径
- 建筑后退线
- 3m 建筑后退距离
- 机动车禁止开口段
- 机动车出入口方位
- F1 F1 道路断面
- 规划范围

规划说明

1. 本地块位于乐昌市公主下路（市检察院东侧），地块规划建设用地面积为6744平方米。
2. 在建筑工程设计方案中该地块建筑密度、容积率、绿地率的计算以规划建设用地红线面积为依据。

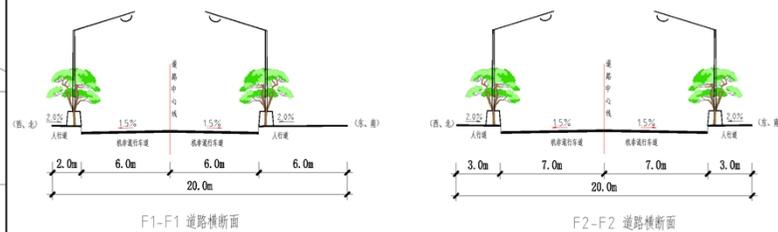
规划设计要求

1. 符合《城市居住区规划设计标准》、《广东省居住小区技术规范》和管线、竖向、消防、建筑等其他相关规范，且配置停车位标准按《韶关市城乡规划技术管理规定》执行。
2. 根据乐发[2007]14号文、韶市办联[2007]88号文，由建设单位按标准提供社区、物业管理用房等办公用房和活动场地。
3. 按照乐府十四届一次[2012]4号文配建保障性住房。
4. 按照《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》粤教基[2015]21号文配建幼儿园。
5. 防空设施按韶人防联[2014]1号文的规定执行。
6. 要求配套设置信报箱设施。
7. 按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》粤发改能电[2016]691号文配建电动汽车充电设施。
8. 建筑工程设计方案严格遵循该地块控制性详细规划的要求。
9. 商业建筑面积不得大于地面上总建筑面积的10%。
10. 地块内临江建筑高度不得高于44.3米。
11. 地块内建筑面向检察院一侧不得设有窗台和阳台。

建筑设计要求

1. 建筑色彩应协调统一，建筑形体及外部空间应与周边建筑相协调，形成统一有机的整体。
2. 建筑外立面应统一设置空调安装位。
3. 按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50）配建无障碍设施。

道路断面示意图



X=2779054.134
Y=435294.723

X=2779048.682
Y=435290.375

X=2779016.571
Y=435333.769

X=2779002.417
Y=435355.093

X=2778966.058
Y=435252.075

X=2778937.039
Y=435317.039

X=2778941.355
Y=435328.261

X=2778917.748
Y=435335.822

分地块规划控制指标	地块编码	用地性质代码	规划建设用地性质	用地兼容性	规划建设用地面积 (m²)	容积率	地面上总建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
	地块一	R+B	商住用地	—	6744	1.0 < FAR ≤ 3.5	6744 < S ≤ 23604	D ≤ 30	H ≤ 60	G ≥ 30