

# 乐昌市村道 C778（潭冲水库段）两侧地块控制性详细规划摘要

## 一、区位

本项目位于乐昌高速收费站南侧，紧邻古佛洞天风景区。

## 二、规划范围

本次规划范围北至乐广高速连接线，西至乐广高速，东至古佛洞天风景区，南至现状村庄，总用地面积约 82.28 公顷。

## 三、现状情况

建设现状：规划区对外交通便利，西侧为乐广高速，北侧为乐广高速连接线；规划区生态环境优良，东侧为古佛洞天风景区，南侧经村道 C778 通往月丘村，潭冲水库位于规划区内。

道路交通现状：规划区西侧为乐广高速，北侧为乐广高速连接线，村道 C778 南北向贯穿规划区。

土地利用现状：现状城市建设用地为一类工业用地和城市道路用地，其中一类工业用地为乐昌市葡萄庄园酿造加工用地；其它为非建设用地。

## 四、用地规划

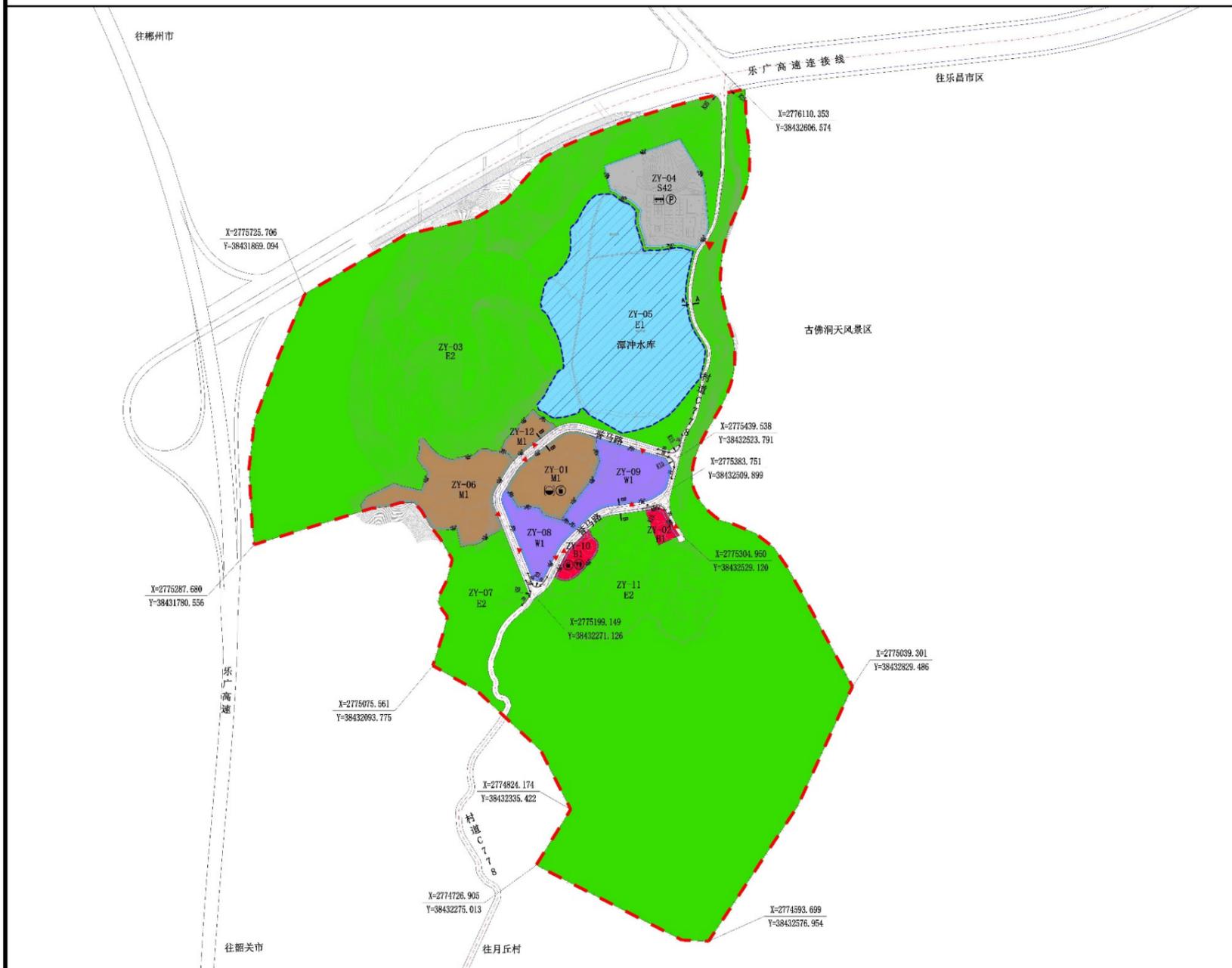
结合规划区土地利用现状及其周边地理环境分析，为了呼应项目背景，适应城市的发展、完善城市功能，同时提高土地使用效率，集约用地，本次规划确定地块用地性质为一类工业用地、商业用地、城市道路用地、社会停车场用地、一类物流仓储用地以及现状保留的农林用地和水域。

## 五、道路交通规划

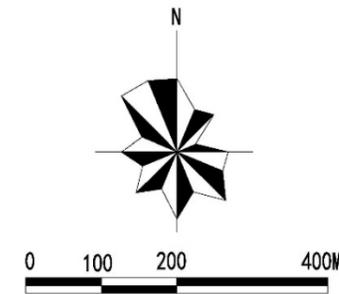
规划保留现状村道 C778 作为对外的主要通道，新增一条城市支路，环状围绕地块，命名为誉马路，道路红线宽度为 15 米。

# 乐昌市村道C778（潭冲水库段）两侧地块控制性详细规划

## 管理图则



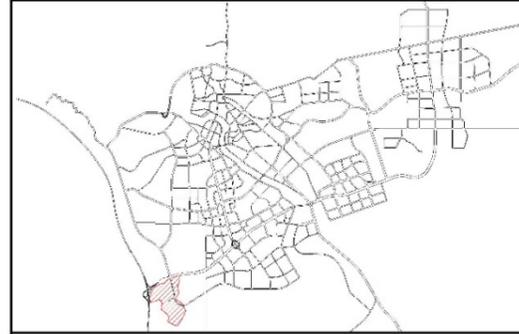
### 风玫瑰&比例尺



### 图例

- ZY-01 地块编码
- B1 商业用地
- M1 一类工业用地
- W1 一类物流仓储用地
- S42 社会停车场用地
- E1 水域
- E2 农林用地
- 控制点坐标
- 转弯半径
- 建筑后退线
- 机动车禁止开口段
- 机动车出入口方位
- 道路断面
- 城市蓝线控制区域
- 规划范围
- 地块划分线
- 道路中心线
- 道路红线
- 道路缘石线
- 污水处理设施
- 垃圾收集站
- 公共厕所
- 公交首末站
- 社会停车场

### 区位示意图



### 规划管理条文

- 规划区内土地使用性质和分类代码采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137)制定。
- 本图则中的用地性质、用地兼容性、规划建设用地面积、地面以上总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等内容为强制性内容。
- 对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量必须保持不变。
- 所有兼容的总建筑面积不得超过地面以上总建筑面积的30%。
- 规划确定的水域面积原则上只能增加，不能减少，水域相关设计应符合当地技术标准的规定。
- 本次规划的地块规划控制指标表未提及的其他控制要求，需按照省、市、地方的有关法律法规和标准规范的要求执行。
- 本规划的解释权属乐昌市城乡规划主管部门，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》等的有关规定。

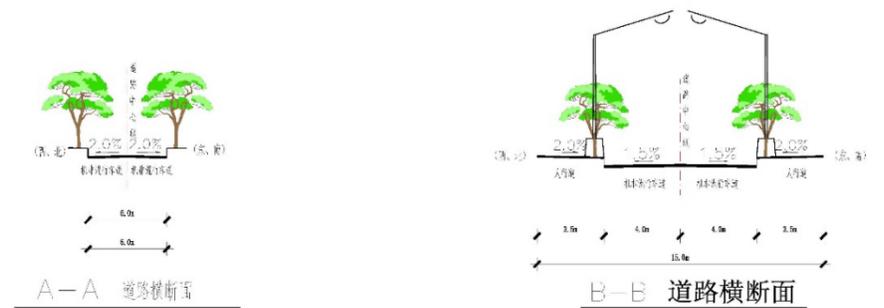
### 规划设计要求

- 建筑物层高超过8米在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。
- 符合有关工业厂房建筑防火规范。
- 符合《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)文件有关要求。
- 有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业规范。
- 防空设施按韶人防联[2014]1号文的规定执行。
- 建设工程设计方案严格遵循该地块控制性详细规划的要求。

### 规划管理单元控制内容

主导属性	总用地面积(公顷)	计容建筑面积(万㎡)	人口规模(人)
一类工业用地、商业用地、一类物流仓储用地	82.28	15.56	—

### 道路断面示意图



### 分地块规划控制指标

地块编码	用地性质代码	用地性质	用地兼容性	用地面积(㎡)	容积率	计容建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	配建车位(个)
ZY-01	M1	一类工业用地	物流仓储用地	15609.0	1.0≤FAR≤2.0	15609≤S≤31218	30≤D≤45	G≤20	H≤24	污水处理设施、垃圾收集站	0.3个停车位/100㎡建筑面积
ZY-02	B1	商业用地	—	2157.9	FAR≤2.0	S≤4315.8	D≤40	G≥30	H≤24	—	0.4个停车位/客房
ZY-03	E2	农林用地	—	253168	—	—	—	—	—	—	—
ZY-04	S42	社会停车场用地	公共交通站场用地	23346	FAR≤0.5	S≤11673	D≤30	G≥15	H≤12	公交首末站、社会停车场	—
ZY-05	E1	水域	—	82432	—	—	—	—	—	—	—
ZY-06	M1	一类工业用地	物流仓储用地	22963	1.0≤FAR≤2.0	22963≤S≤45926	30≤D≤45	G≤20	H≤24	—	0.3个停车位/100㎡建筑面积
ZY-07	E2	农林用地	—	29893	—	—	—	—	—	—	—
ZY-08	W1	一类物流仓储用地	—	9314	0.5≤FAR≤2.0	4657≤S≤18628	30≤D≤60	15≤G≤20	H≤24	—	0.3个停车位/100㎡建筑面积
ZY-09	W1	一类物流仓储用地	—	14645	0.5≤FAR≤2.0	7322.5≤S≤29290	30≤D≤60	15≤G≤20	H≤24	—	0.3个停车位/100㎡建筑面积
ZY-10	B1	商业用地	—	3446	FAR≤2.0	S≤6892	D≤40	G≥30	H≤24	公共厕所、垃圾收集站	1.0个停车位/100㎡建筑面积
ZY-11	E2	农林用地	—	340681	—	—	—	—	—	—	—
ZY-12	M1	一类工业用地	物流仓储用地	3809	1.0≤FAR≤2.0	3809≤S≤7618	30≤D≤45	G≤20	H≤24	—	0.3个停车位/100㎡建筑面积