

乐昌市乐城林业站办公楼危房改造地块控制性详细规划调整批前公示

公示说明:

乐昌市自然资源局拟对乐昌市乐城林业站办公楼危房改造地块控制性详细规划的建筑限高及规划用地范围线进行调整,根据《城乡规划法》等规定,现将规划方案向公众公示,公开征求意见。

公示期限:

2020年9月11日至2020年10月11日(30天)



项目位置及现状图:



附注:

- 1、如对规划方案有任何疑问或建议,请于公示期内通过以下渠道向我局提出:
 - (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城乡规划设计室;
 - (2) 电子邮箱:loguihua@126.com,意见标题请注明“《乐昌市乐城林业站办公楼危房改造地块控制性详细规划》调整意见”;
 - (3) 电话:0751-5586991。
- 2、有效反馈意见期:公示期限内。
- 3、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。

(2) 拆迁户自2011年1月签订协议以来只能长期在外租房,无法回迁,强烈要求尽快解决回迁问题,为尽快实施该项目,维护社会稳定和谐。

(3) 原控规编制时间已久,原规划建筑限高与现行规划设计要求不匹配,为增强规划科学性合理性及可行性。

(4) 原控规的规划用地红线需要根据修测后的地形图(2000坐标)以及“三旧”改造的要求进行调整。

5、规划调整内容

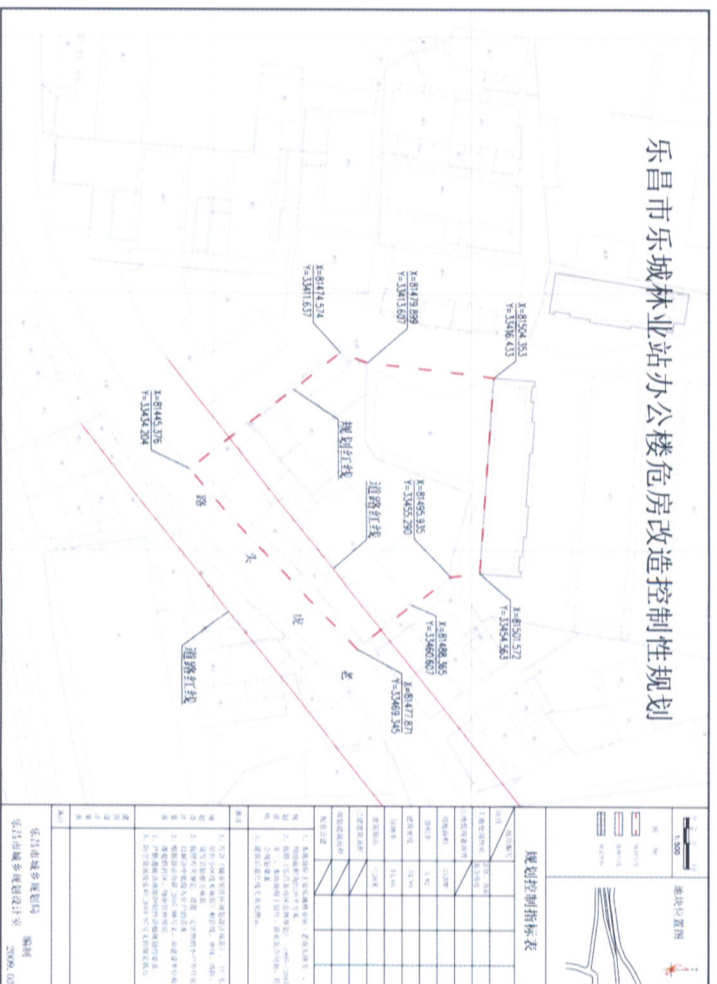
原控规用地性质	调整后用地性质
居住、商业混合用地	居住、商业混合用地
规划用地面积: 2120 平方米	规划用地面积: 2120 平方米 (净用地面积: 1621.6 平方米)
计容建筑面积: 8098.4 平方米	计容建筑面积: 8098.4 平方米
容积率: 3.82	容积率: ≤3.82
建筑密度: 54.9%	建筑密度: ≤54.9%
绿地率: 14.6%	绿地率: ≤14.6%
建筑限高: ≤26 米	建筑限高: ≤60 米
规划设计要求及建筑设计要求	按现行要求进行调整

6、规划调整的影响分析

(1) 对片区规模的影响分析

本次调整只涉及项目地块建筑限高及规划用地范围的调整,不涉及用地性质的变动和建设总规模的增加,因此对片区规划及已批控规人口规模没有影响,且不涉及建设用地规模的变化。

原控规图则:



(2) 对道路交通的影响分析
本次调整不涉及对建筑限高及规划建设用地范围的调整,建设总规模没有发生变化,其所产生的人流和交通量对道路交通产生影响也没有变化。

(3) 对地块生态环境和居住环境的影响分析

本次调整不涉及对建筑限高及规划建设用地范围的调整,在建设总规模不变的情况下,本项目的居住环境不受影响;但项目的尽快实施,能改善片区居住环境和沿街景观。

(4) 规划调整对公共服务设施和市政设施的影响分析

本次调整不涉及项目地块建筑限高及规划建设用地范围的调整,不涉及用地性质的变动和建设总规模的增加,因此对市政及公建配套设施的需求不产生影响。

(5) 对规划实施的影响分析

合理调整规划后,各项规划指标和规划设计要求、建筑设计要求符合《城市居住区规划设计标准》(2018)、《韶关市城乡规划技术管理规定》(2015)、《建筑设计防火规范》(2018)等现行规范的要求,有利于项目的实施。

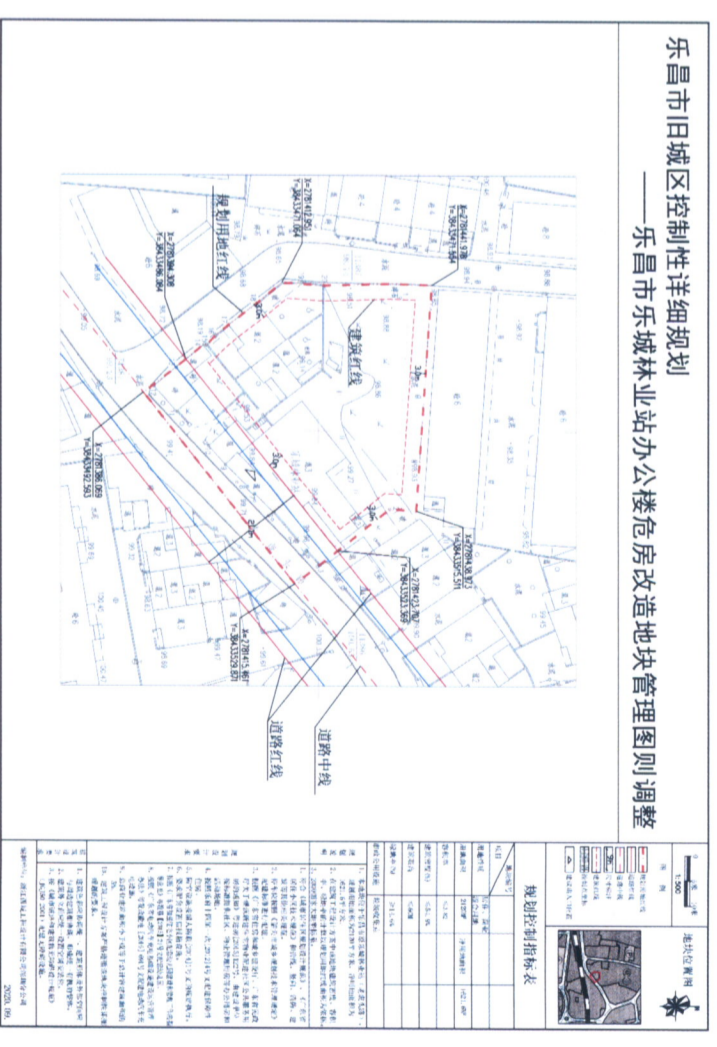
(6) 对经济效益和社会效益的影响分析

合理调整规划后,使得规划能尽快实施,对尽快安置拆迁户,维护社会稳定有积极作用;项目的实施也有助于乐昌经济的发展。

(7) 对公众安全的影响分析

在2009年市政府就推动对林业站办公楼危房进行改造,至今已过了11年,项目的尽快推进,有助于尽快消除公共安全隐患、维护社会稳定。

调整后控规图则:



乐昌市旧城区控制性详细规划
——乐昌市乐城林业站办公楼危房改造地块管理图则调整

1、区位
项目位于老虎头路原乐城林业站,地处人民北路人文居住片区:以麒麟山公园、西石岩寺等人文资源为依托,维护片区城市生态空间,改造建设人民北路,完善配套服务,提升集聚能力,打造人文与生态并存高尚居住。

2、现状情况
项目规划用地面积为2120平方米,周边有东方家园、新家园、碧水丽城等住宅小区,有东风市场、乐昌小学等公共设施。

3、原控规指标
根据《乐昌市乐城林业站办公楼危房改造控制性规划》,规划用地性质为居住、商业混合用地,规划用地面积为2120平方米,容积率3.82,建筑密度54.9%,绿地率14.6%,建筑限高≤26米。

4、控规调整的必要性
(1) 根据《广东省人民政府关于深化改革加快推进“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》的文件要求,深入实施党中央、国务院关于粤港澳大湾区建设的战略部署,继续深入推进节约集约用地示范省建设,全面推进土地供给侧结构性改革,优化“三旧”改造市场化运作机制,加快推进“三旧”改造取得突破性进展,促进高质量发展,落实省旧改政策。