

乐昌市黄圃镇税务局东南侧地块控制性详细 规划摘要

一、区位

本项目位于黄圃镇区东南侧，县道 X328 旁。

二、规划范围

本次项目规划范围，根据土地收储范围线，西侧为县道 X328 线，东侧至规划路，总用地面积为 12373.35 平方米。

三、现状情况

土地利用现状：现状主要以空闲用地为主，地面上无建筑物，用地情况较为单一，适宜整体推进开发建设。

土地权属现状：规划范围内用地权属主要由政府收储用地所组成。

道路现状：规划区对外交通系统薄弱，现状西侧仅为一条 328 县道，宽度约 6.3 米。

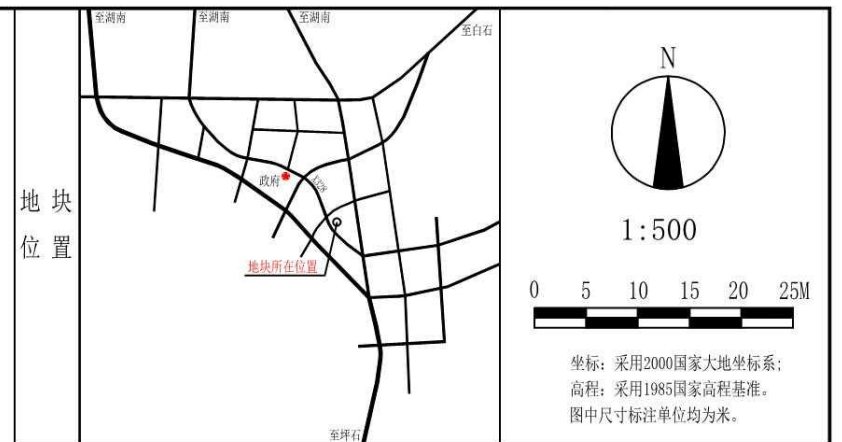
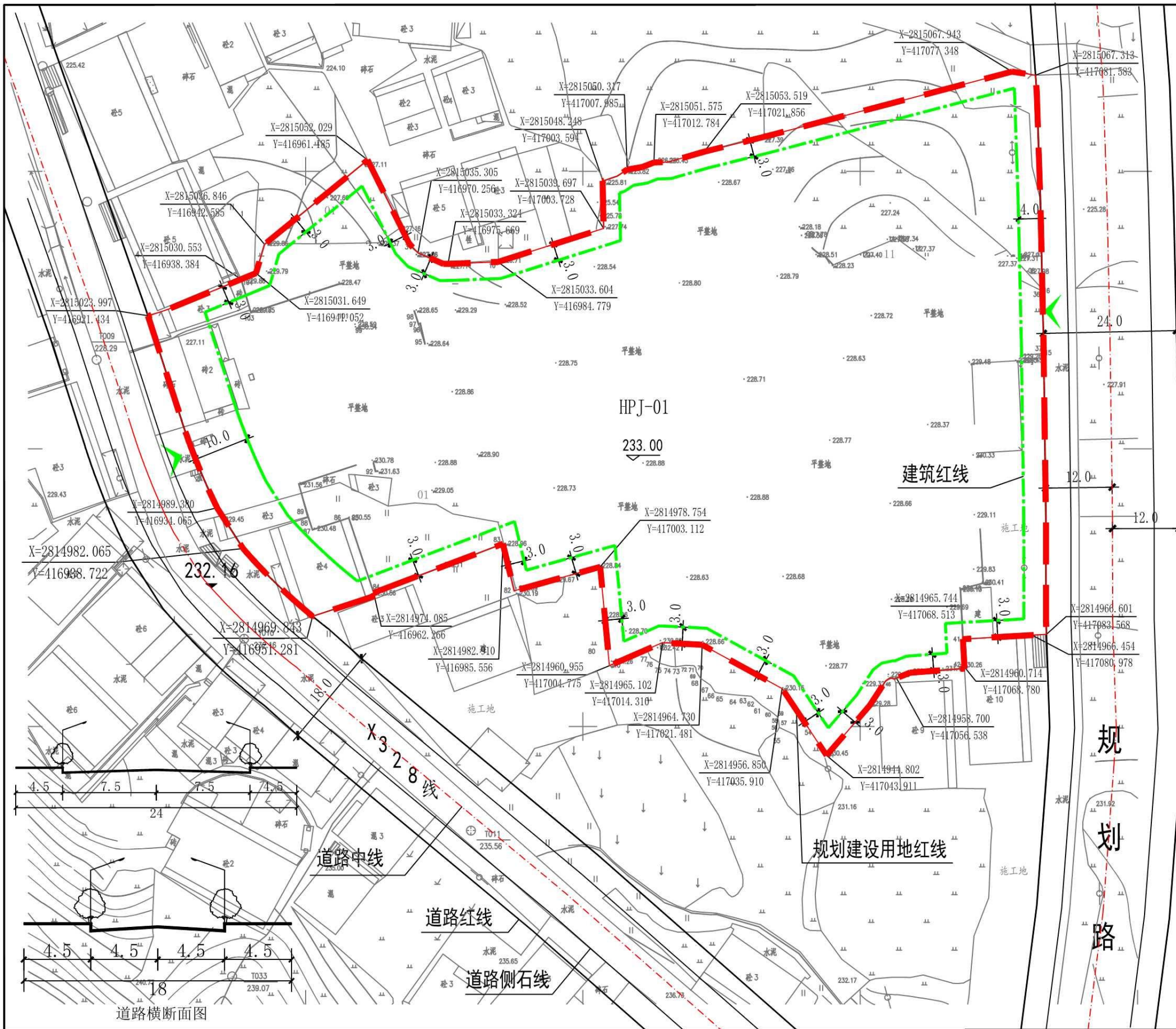
四、用地规划

项目地块用地性质为商住用地，用地面积约 1.2 公顷。

五、道路交通规划

规划区通过 X328 与外界进行联系，地块东面的南北向主要干道，红线宽 24 米。承担镇区主要交通联系功能；地块西面的次干道，红线宽 18 米，承担镇区对外交通功能。

乐昌市黄圃镇税务局东南侧地块控制性详细规划



设施配套要求						
序号	项目名称	数量	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	备注	
1	物业管理用房	1处	—	—	可结合建筑综合布置, 按照《广东省城乡规划条例》及相关法律法规标准确定。	
2	社区公共服务用房	1处	—	—	可结合建筑综合布置, 按照《广东省新建住宅物业管理规定》(2019)141号文及相关政策文件标准确定。	
市政公用设施						
1	变电房	—	—	≥50平方米	可结合建筑综合布置, 不得设置于负层。	
2	垃圾收集点	—	—	—	服务半径≤70米, 宜分类收集。	
停车位						
序号	项目类型	—	—	机动车停车位配置	备注	
1	住宅用房	—	—	≥0.7车位/户配建	—	
2	商业用房	—	—	≥0.5车位/100m ² 建筑面积配建	—	
规划设计导控					刚性	弹性
开敞空间	公共空间营造	重视公共空间和建筑形式的融合, 展示开敞有序的景观特色。			●	●
建筑控制要求	建筑退线距离	建筑后退各类控制线的最小距离详见控制图则。			●	●
	建筑风格色彩	建筑布局、公建设施配置以及建筑的体量、高度、色彩等宜与周围的环境相协调, 且须符合乐昌市黄圃镇镇区整体景观控制要求。			●	●
竖向设计	结合项目特点, 创造丰富宜人的空间环境。				●	●
地下空间	地下室退线按“地下室建设必须保证相邻建筑的安全; 地下室后退规划建设用地红线的距离, 原则上不少于自室外地面至地下室底板底部距离的1倍, 且最小不得少于5米。经安全评估满足安全要求, 且经相邻用地权属单位同意后, 地下室后退地块界线的距离可适当减少乃至零退线”的要求进行退让。				●	●
围墙设计	确需设置围墙的, 应当采用通透、半通透或绿篱等形式布置。围墙、围栏一般情况下后退道路红线1.5米以上。				●	●
管线设计	排水体制采用雨污分流制; 给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等工程与市政管线的接驳需与相关管理单位直接联系, 落实市政管线规格及接驳口位置, 避免二次开挖。				●	●
其它要求	1. 规划设计应符合本要点的各项要求, 凡本要点未作具体规定的, 应按国家、省、市现行的法规和规范的规定执行。 2. 物业管理用房、社区公共服务用房、变电房、垃圾收集点、天然气管线、综合管线、管网、小区绿化等公共、附属配套设施, 必须与主体建筑“三同时”建设。				●	●

用地编码	用地性质	总用地面积(m ²)	规划建设用地面积(m ²)	代征用地面积(m ²)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑限高(m)	规划指标说明
HPJ-01	商住用地	12373.35	12373.35	0	1.0 < FAR ≤ 3.5	≤ 30%	≥ 30%	≤ 60	容积率、建筑密度、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据。地块内兼容商业建筑面积不得超过总计容建筑面积的15%。

中交远洲交通科技集团有限公司		建设单位	乐昌市黄圃镇税务局东南侧地块控制性详细规划	
审定	项目负责人	业务号	GH2019001L	
审核	专业负责人		图号	02
校对	设计		版本号	00
		日期	2020.10	