

# 乐昌产业转移工业园城东片区控制性详细规划修编（2023年）批前公示

## 公示说明：

我局收到乐昌产业转移工业园服务中心提出的对乐昌产业转移工业园城东片区控制性详细规划修编（2023年）的申请及有关材料。现根据《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正版）、《广东省城乡规划条例》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》等有关规定，将本规划方案进行批前公示，公示时间为30天，欢迎公众在公示期间用真实姓名（含联系电话）以书面形式对该规划方案提出意见和建议，并向乐昌市自然资源局申报，依法行使陈述、申辩以及申请听证等权利，逾期不申报。

公示时间：2023年12月22日至2024年1月20日

公示方式：①采取现场公示方式（公示地点：乐昌市产业转移工业园服务中心）  
②网上公示（乐昌市政府公众信息网，网址：<http://www.lechang.gov.cn/>）

反馈意见受理单位：乐昌市自然资源局城东片区规划组  
联系电话：0751-5586991



## 一、项目背景

广东出台政策支持产业转移工业园用地，提升土地利用质量效益，省自然资源厅日前制定并印发了《关于支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益的若干意见》（以下简称《意见》）。《意见》指出，未来我省将积极引导产业入园集聚发展，鼓励园区集体土地创新利用，探索实施集体建设用地托管，优先安排高新技术产业等。

粤北地区成为广东省产业转移的重要承接地之一，随着经济全球化和区域一体化深入发展，广东省正面临着产业结构调整和产业布局优化的巨大压力。

乐昌自身发展的要求，坚持融合发展总战略，主动融入珠三角、积极融入韶关城市经济圈，探索与湘南融合发展，促进乐昌南北融合发展。

招商引资的发展需求，在市委市政府的大力推动下，园区建设迅速推进，招商引资工作如火如荼。现行控规在局部已经不能适应园区的开发建设，因此，应该结合园区发展面临的新情况，新环境对控制性详细规划进行动态维护，发挥其保障园区依法建设的作用。

## 二、规划范围

本次拟调整范围为乐昌产业转移工业园城东片区，总用地面积为729.73公顷。

## 三、规划调整的必要性

乐昌市近年来也明确提出构建“三区、六轴、多园”为主体的产业发展战略格局，全面提升区域经济，围绕建设珠江三角洲地区先进制造业配套基地的目标，实施产业集群发展专项规划，做大做强优势龙头企业，改造提升传统产业，培育发展新兴产业，促进产业集群和打造特色产业带，加快乐昌产业转移工业园（简称“园区”）和经济开发区建设，构建产业集群和招商引资平台，全面对接粤港澳大湾区，积极承接产业转移，南北并进，加快振兴乐昌工业，实现绿色崛起。

园区目前处于开发中期，园区大部分区域已建设完成并投入使用，其中园区中部住宅以及生活配套区已建成并投入使用，根据相关数据，园区职工基本居住于乐昌城区及周边乡镇，并且园区内住宅入住率较低，以及大部分企业内已配备员工宿舍，已满足园区内居住需求，立足现状建设情况以及园区产业发展需求，科学合理调整原控规城东片区居住片区为工业片区，避免造成用地浪费，有利于园区集约节约利用土地，实现土地利用价值最大化，促进该片区的产业发展。

部分地块由于地形高差较大，建设施工难度大，实际建设后用地权属与原控规用地红线不相符。立足于现状实际情况，需按照已出用地红线落实，有利于已建土地的准确性及完整性，更好实现园区科学管理。

根据《广东省自然资源厅印发〈关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见〉（粤自然资发〔2021〕3号）等文件要求，综合考虑片区现状建设及规划情况，对存在不一致的地块进行梳理，协调，保证控规的可操作性。

## 四、土地利用规划

规划区总用地面积729.73公顷，包含城镇建设用地面积712.53公顷，占总用地面积的97.64%，非建设用地面积17.20公顷，占总用地面积的2.36%。

## 五、调整内容及可行性分析

1、规划范围线调整内容及可行性  
将G1-03管理单元内环园西路西侧已批未供用地纳入园区规划范围内，两个地块为已批，为国有用地，且紧邻工业园区，同时也在城镇开发边界内，有助于规划用地的整体性，有利于节约用地，提高土地的使用价值。

## 2、地块用地性质调整内容及可行性

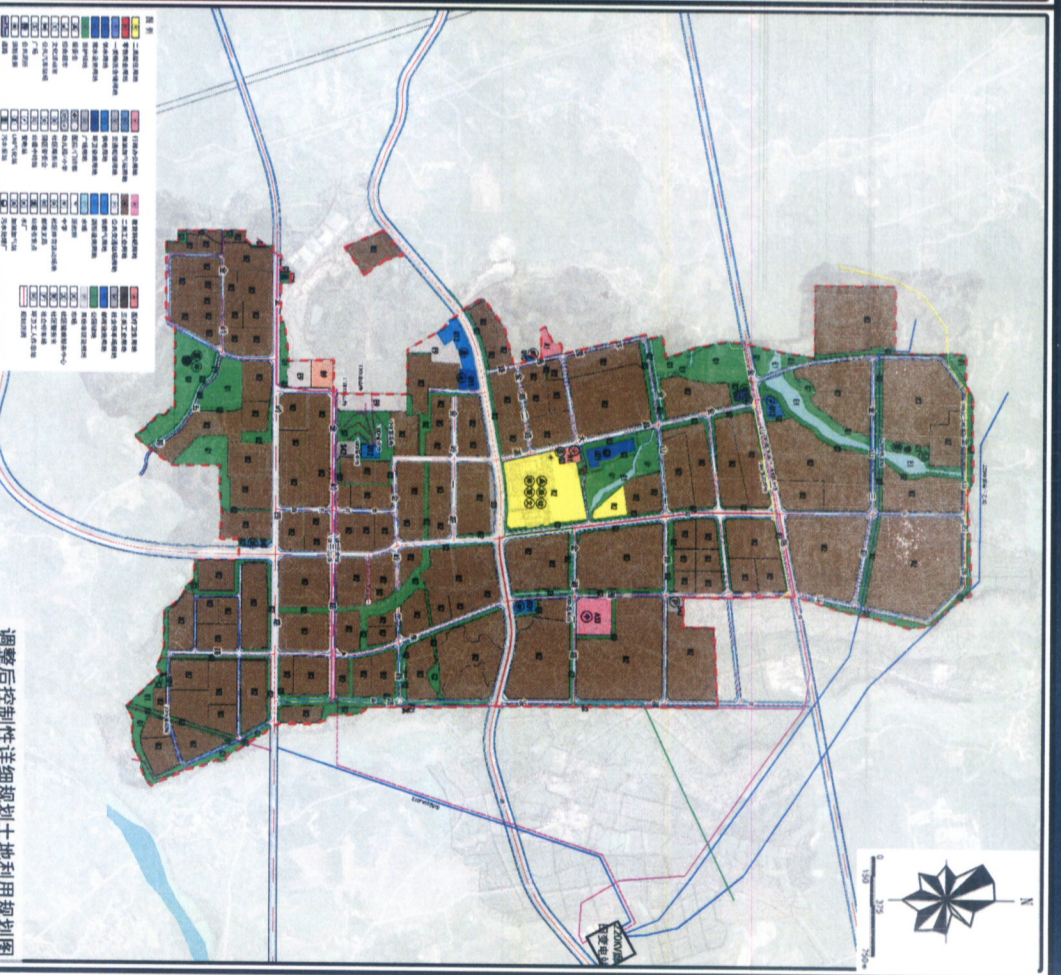
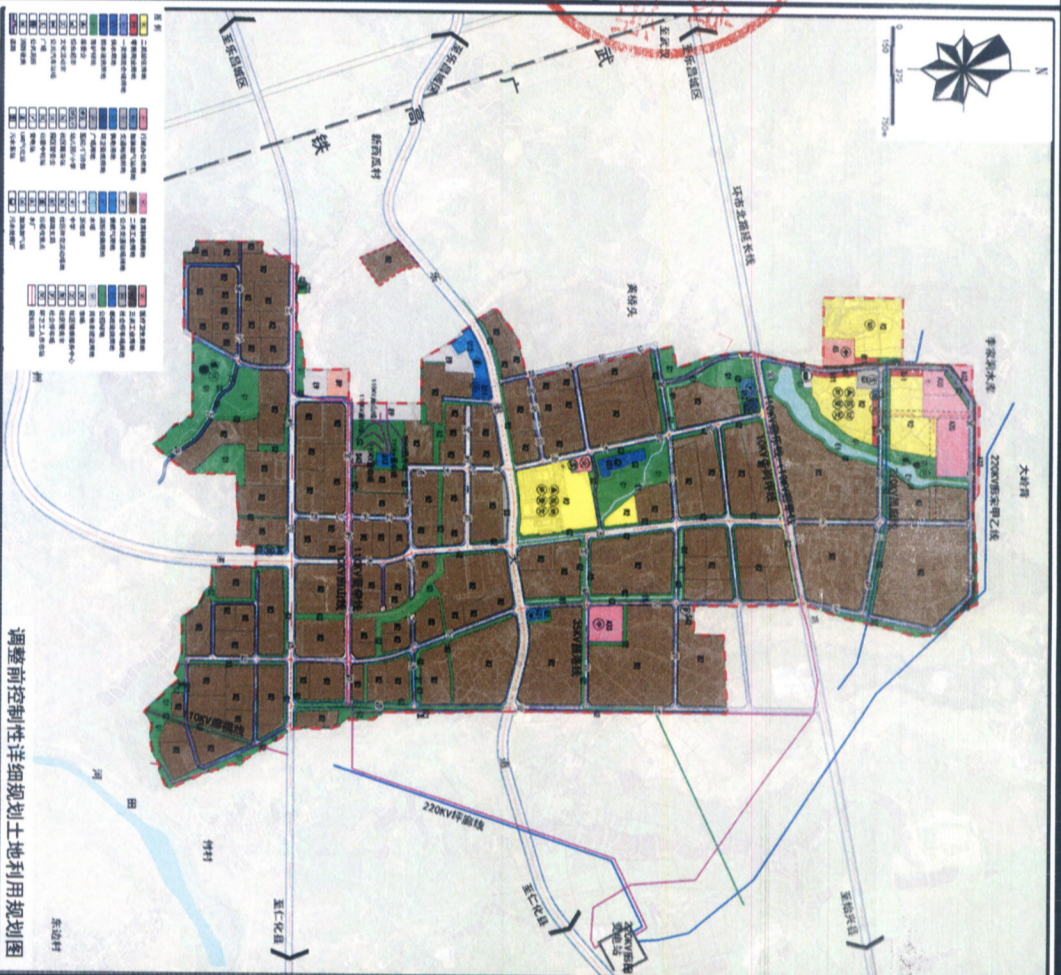
### (1) G1-01管理单元

调整内容：将G1-01管理单元二类居住用地、科研教育用地、广场用地、公共交通场站用地、医疗卫生用地和零售商业用地调整为二类工业用地；金山四路北侧的教育用地调整为公园绿地与防护绿地；金山二路北侧的工业用地调整为供地用地，并配套10米防护绿带；水域及公园绿地线位优化调整。

调整的可行性：a. 根据数据统计，居住人数较少，居住建筑需求不大。  
b. 市区及周边乡镇交通方便，距离短，便于上下班。同时能够很好享受城区配套设施及休闲娱乐设施，职工更倾向于城区及镇区居住。

c. 调整范围位于园区西北角，出行高峰期容易形成拥堵，导致道路拥堵，交通不便。

d. 园区中部现状已建成居住小区，总住宅套数1740套，已售套数92套，入住率仅30%，居住单元已形成空置，造成了浪费。



e. 园区内企业宿舍已满足企业职工住宿需求，取消北部居住组团有利于节约土地，提高土地利用价值。  
f. 乐昌市委、市政府高度重视招商引资电池生产企业，该项目一期用地涉及G1-01工业用地地块，约554亩，目前已完成全部征地工作。项目地块周边由1千米半径范围内不能有常住人口或500米半径范围内不能有常住人口，需对住户进行搬迁，因此涉及调整规划范围，符合居住片区调整为工业片区的要求，后续继续进行搬迁工作。

g. 由于金山四路改线，G1-03内供地用地取消，因此在G1-01单元内选址建设，并设立10米宽防护绿带。  
(2) G1-03管理单元调整  
调整内容：金山二路西侧的供电用地取消，金山一路北侧水系向西延长至规划范围线，环园西路西侧新增一处通信设施用地，环园西路西侧新增一处行政办公用地，根据实际建设情况，优化工业用地边界，并将地形高差较大部分调整为防护绿地。

调整的可行性：a. 取消本单元内供地用地，已在G1-01单元内重新选址布置。  
b. G1-03管理单元西部有较多水域，增加西侧水系，G1-04单元内水系取消部分水系，主要为现状没有水系，与实际不符。

c. 由于地块已批，为国有用地，且紧邻工业园区，并在城镇开发边界范围内，因此纳入园区规划范围内。由于G1-01用地布局调整，通信设施用地取消，因此在本单元重新选址布置。

d. 由于地块已批，为国有用地，根据法院选址，将已批用地落实为行政办公用地，有利于项目落地建设。  
e. 由于地形高差影响，工业用地周边高差2米，已建设绿地护坡，因此根据建设实际情况调整为防护绿地。

(3) G1-04管理单元调整  
调整内容：金山一路北侧和环园东路西侧的水系取消，调整为防护绿地。

调整的可行性：取消G1-04管理单元金山一路北侧和环园东路西侧的水系，根据现状地形图，该处没有水域，调整为防护绿地，符合现状，同时可节约土地。G1-03地块水系增加，调整后水面面积增加。

### (4) G1-07管理单元

调整内容：根据实际建设情况，优化单元西南侧两处工业用地与防护绿地、公园绿地边界。

调整的可行性：根据实际建设情况，原工业用地内存在地形高差且坡度较陡，工程建设存在难度，并且为相邻地块的边缘部分，故调整为防护绿地，有利于降低工程建设难度，根据最新地块出让方案，优化地块用地红线，边缘地块调整为公园绿地并与周边公园绿地合片。

(5) G1-08管理单元

调整内容：调整G1-08管理单元东侧工业用地调整为公园绿地。  
调整的可行性：根据最新地块出让方案，优化出让地块用地红线，边缘地块调整为公园绿地，与周边公园绿地相呼应。

3、地块用地红线调整及可行性  
(1) 地块用地红线调整  
调整内容：根据城镇开发边界线调整用地红线。  
调整的可行性：园区内部分地块位于城镇开发边界外，本次修编方案根据城镇开发边界先调整地块用地红线，有利于地块出让合法合规，促进产业园建设发展。  
(2) G1-08-12  
调整内容：调整G1-08-12用地红线。  
调整的可行性：根据最新地块出让方案调整地块用地红线，有利于实现园区科学管理，推动产业园建设发展。

4、道路优化调整内容及可行性  
调整内容：单元西侧金山四路线位往东侧优化调整。G1-03单元内金山四路取消。  
调整的可行性：a. 由于现状地形，原金山四路与金山二路道路交叉口地形较为复杂，地形高差且坡度较陡，工程建设存在难度，工程造价成本较高，因此优化调整道路线位，有利于道路建设以及节约成本预算。b. G1-03单元内金山四路、金山二路、金昌大道和金山一路组成的街区内只有一处工业用地，且金山四路取消后，地块可经金昌大道、金山一路和金山二路对外联系。

5、市政设施调整内容及可行性  
乐昌产业园北部片区10kV武广线线路迁改工程，由原来片区内部走向调整为沿道路走向。

## 六、结论

(1) 本次规划修编按照《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正版），并符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条第（四）点的内容，并经有资质的规划设计单位进行控规修编，本次规划修编符合法定程序。

(2) 本次规划修编主要根据上层次规划及相关政策的变更而作出修编，有利于落实乐昌市总体规划、乐昌市国土空间规划、乐昌市产业转移工业园控制性详细规划的相关内容，并尊重现状实际建设情况的作用，有利于提升规划的可操作性。

(3) 规划修编后对片区的整体功能结构及在区域中的职能分工不产生根本影响。

(4) 修编后区域交通基础设施和市政基础设施的承载能力支撑修编后建设规模，保障园区能够正常运转。

综上所述，本次规划修编在技术上是可行的。