

---

# 乐昌市旧城区控制性详细规划——人民南

## 路国税旁地块管理图则（调整）摘要

### 1、规划区位及范围：

本次规划地块一与地块二位于乐昌市旧城区东南角，人民南路北侧，国税局东侧。距离城市主干道人民南路 200 米，武江约 400 米，交通较便利，景观资源良好。地块一用地面积 45093.4 平方米，地块二用地面积 3498.0 平方米。

### 2、规划调整的必要性：

乐昌市积极响应广东省《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》政策要求。

为加快培育和发展住房租赁市场，优化商业用房功能结构，促进房地产市场健康平稳发展，本次规划地块商业规模应适当控制。

**鼓励贡献公益设施，综合考虑地块经济价值与社会价值。**

瑞华公司承诺投资建设地块南面国税旁和地块红线范围东侧长约 260 米市政道路及其配套排水、路灯等设施。并承诺出资建设地块配建幼儿园，与地块首期同时施工同时验收。市政道路与幼儿园均验收达到合格标准后无偿移交政府使用。鼓励开发商的公益设施贡献，综合考虑地块经济价值与社会价值，本次规划地块应适当降低商业占比。

合理调整商住比，降低商业规模，增加居住规模，有助于打造成功的社区商业，更好为小区提供服务。

社区的商业开发成功与否，与商业设施所能承载的消费量、商业模式、商铺面积等息息相关。积极探索社区商业开发量与承载量，合理调整商业规模与居住规模的比例，有助于打造成功的社区商业，更好为小区提供服务。

### 3、规划调整的内容：

乐昌市人民南路（国税旁）地块一与地块二的商业占比由总计容建筑面积 15% ≤ 商业建筑面积 ≤ 总计容建筑面积 20% 调整为商业建筑面积 ≤ 总计容建筑面积 5%，其余部分变更为住宅建筑面积。

控制性详细规划调整前后对比表				
类别	调整前		调整后	
地块	地块一	地块二	地块一	地块二
土地使用性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
土地使用兼容性	---	---	---	---
用地面积	45093.4 m <sup>2</sup>	3498.0 m <sup>2</sup>	45093.4 m <sup>2</sup>	3498.0 m <sup>2</sup>
容积率	1 < 容 ≤ 4.0	1 < 容 ≤ 4.0	1 < 容 ≤ 4.0	1 < 容 ≤ 4.0
建筑密度	≤ 35 %	≤ 35 %	≤ 35 %	≤ 35 %
建筑限高	≤ 100m	≤ 100m	≤ 100m	≤ 100m

绿地率	≥ 30%	≥ 30%	≥ 30%	≥ 30%
商业占比	15%~20%	15%~20%	≤ 5%	≤ 5%

#### 4、总平面布局对比

##### (1) 方案一（商业占比 15%）

方案在地块一布置了 12 栋 30 层的商品房，幼儿园布置在中间，因商业面积巨大，在小区东南角设置一个五层高占地面积 4400 平米的中心商场，同时沿城市支路设置 2 层高的沿街商业，并在小区内部分别设置 2 层底商。地块二布置了一栋 28 层的住宅和 3 层的底商。



方案一总平面布局图

##### (2) 方案二（商业占比 5%）

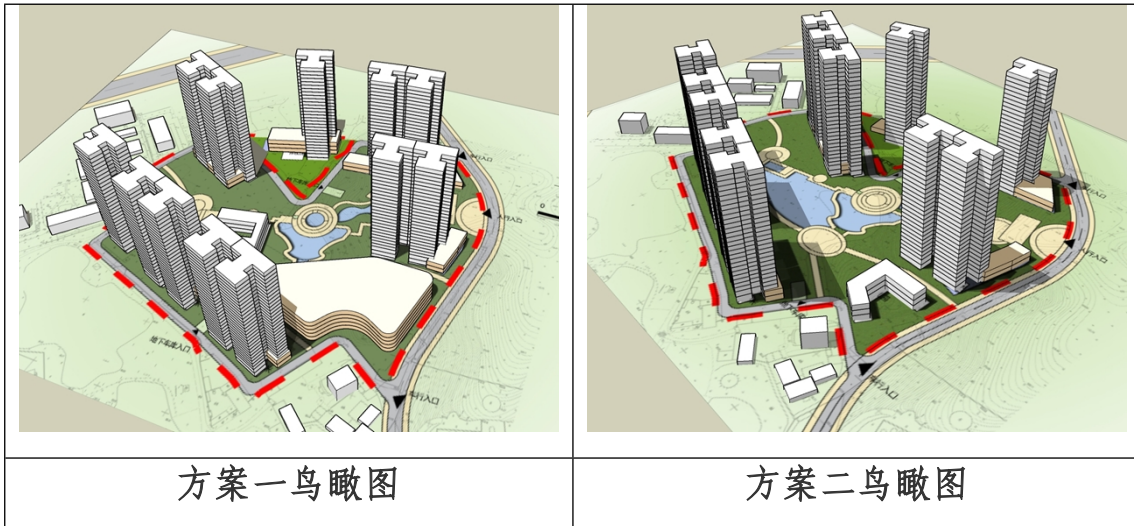
方案在地块一布置了 14 栋 29 层的商品房，幼儿园布置在基地东南角，沿城市支路设置 2 层高的沿街商业，并在小区内部分别设置 2 层底商，既能满足对内小区居民基本配套需求，同时兼顾服务周边住户。地块二布置了一栋 31 层的住宅和 1 层的底商。



方案二总平面布局图

## 5、空间形态模拟对比

方案一（商业占比 15%）	方案二（商业占比 5%）
<p>由于东南角体量巨大的商场，整个小区显得较为拥堵，街道界面不够连续统一，对小区的视线和通风采光影响较大。</p>	<p>方案中天际线和城市界面相对完整，视觉通廊和通风采光良好。</p>



## 6、规划调整影响分析

### (1) 规划调整对地块生态环境和居住环境影响

本次规划只涉及对商业占比的调整，在容积率不变的情况下，居住环境将得到一定程度的改善，有助于提升公共活动区的活力，能够更好的营造良好的居住环境。

### (2) 规划调整对公共服务设施的影响

本次规划调整商业占比后，规划地块一与地块二预估人口为 5908-6220 人，相比现行控规预估为 4978-5287 人，增加了 621-1242 人。以 40 学位/千人计算，现行控规中 6 班幼儿园扩容至 9 班幼儿园，服务地块及周边。

### (3) 规划调整对市政设施的影响

本次规划调整不涉及总建筑规模，市政设施基本按现行控规配套执行可满足使用需求。

### (4) 规划调整对周边地块的影响

本次规划调整基本对周边地块的日照与消防无消极影响，适宜的社区商业有助于更好的服务周边地块。

---

## 7、地块控规调整结论

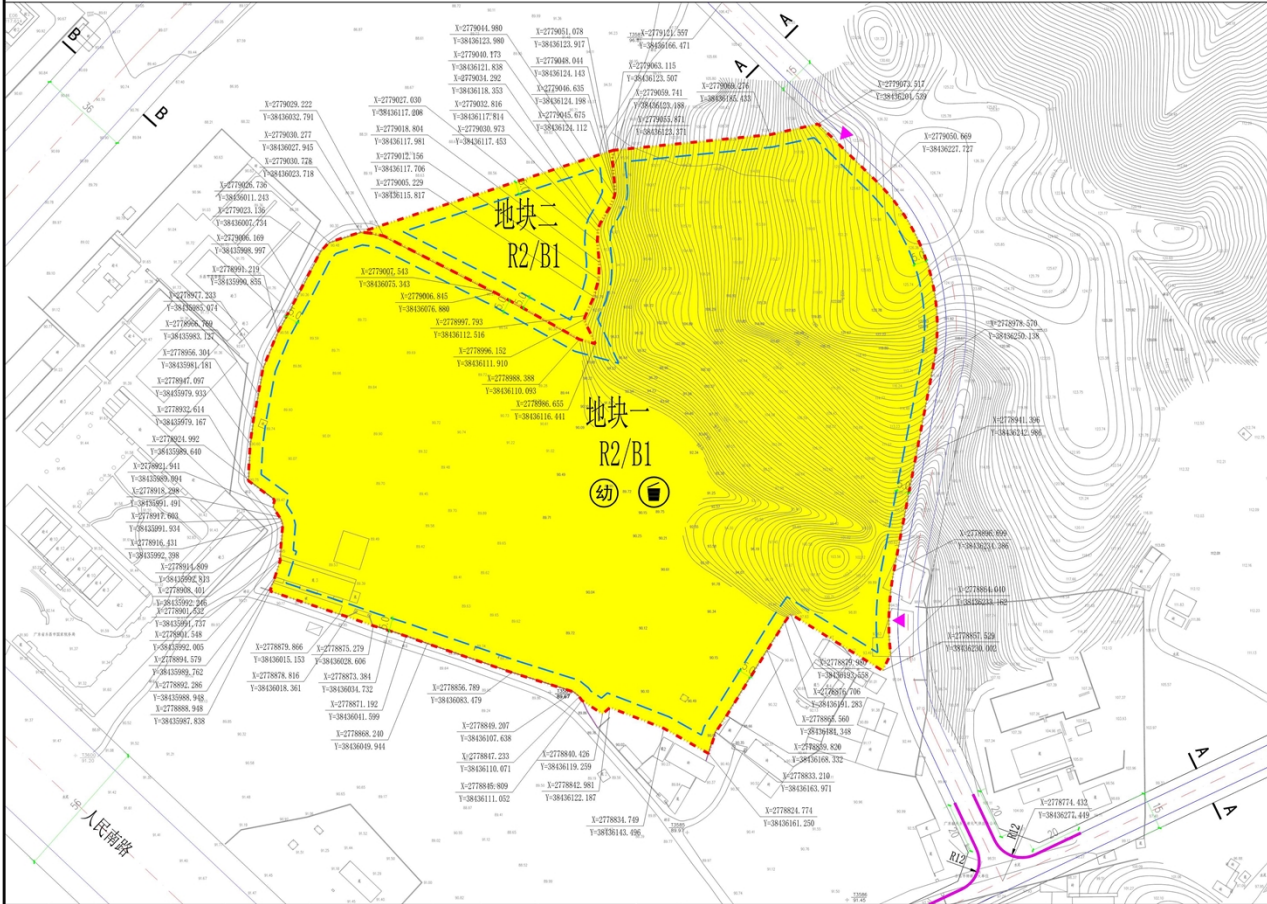
经上述规划影响分析，规划调整对对周边的公共服务设施、市政设施、日照与消防等未带来消极影响，并有助于带动片区生活活力，促进城市良好发展。同时，地块生态环境和居住环境将得到一定程度的改善，有助于提升公共活动区的活力，能够更好的营造良好的居住环境。

因此，鼓励开发商的公益设施贡献，综合考虑地块经济价值与社会价值，本次规划论证建议乐昌市人民南路（国税旁）地块一与地块二的商业占比由总计容建筑面积 15% ≤ 商业建筑面积 ≤ 总计容建筑面积 20% 调整为商业建筑面积 ≤ 总计容建筑面积 5%，其余部分变更为住宅建筑面积较适宜。

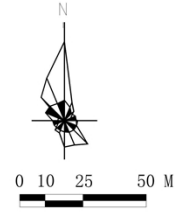


# 乐昌市旧城区控制性详细规划

## 乐昌市人民南路(国税旁)地块



风玫瑰&比例尺



图例

- G 1 用地性质代码
- ▲ 建议机动车出入口方位
- 道路中心线
- 道路红线
- 道路绿线
- 控制点坐标
- R15 转弯半径
- 建筑退让距离
- 道路红线宽度
- 道路横断面符号
- 建筑退让线
- 机动车禁止开口段
- 规划建设用地红线
- 幼 幼儿园
- ♻️ 垃圾收集点

### 规划说明

- 1、本项目地块位于乐昌市人民南路国税局旁，地块一规划建设用地面积为45093.4平方米，地块二规划建设用地面积为3498.0平方米。
- 2、在建设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。
- 3、2000国家大地坐标系。

### 规划设计要求

- 1、符合《城市居住区规划设计规范》、《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。
- 2、停车位按照《韶关市城乡规划技术管理规定》配建标准进行配建。
- 3、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场地。
- 4、按照乐府十四届一次[2012]4号文配建保障性住房。
- 5、地块一须配建不少于9个班的幼儿园，验收合格后无偿移交政府。
- 6、防空设施按韶人防联[2014]1号文的规定执行。
- 7、要求配套设施信报箱设施。
- 8、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。
- 9、地块一与地块二商业占比调整为商业建筑面积≤总计容建筑面积5%，其余部分变更为住宅建筑面积。
- 10、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。
- 11、对地块进行合并开发的，可取酒相邻地块间的用地边界线及建筑红线。

### 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、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》(JGJ50-2001)配建无障碍设施。

规划控制指标	地块编号	规划用地性质	土地用途兼容性	规划建设用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	商业面积占总计容建筑面积比例
	地块一	二类居住用地	商业用地	45093.4平方米	1<容≤4.0	≤30%	≥30%	≤100米	商业占比≤5%
	地块二	二类居住用地	商业用地	3498.0平方米	1<容≤4.0	≤30%	≥30%	≤100米	商业占比≤5%

