
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）摘要

一、背景

《乐昌市乐城林业站办公楼危房改造控制性规划》于2009年4月17日经市人民政府批准同意（乐府复【2009】28号），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。该项目是乐城林业站办公楼危房改造项目，由于拆迁补偿及有关政策的变化问题，一直未开始实施，乐昌市顺景房地产开发有限公司于2019年10月9日通过法院裁定，取得了原控规范围内1649.2平方米的土地，并申请了“三旧”改造项目，准备按原控规的要求办理相关手续。乐昌市顺景房地产开发有限公司在委托第三方设计单位编制该项目的工程设计方案时，提出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，为增强规划科学合理性及可行性，以及为尽快实施该项目，维护社会稳定和谐，对原规划方案的建筑限高进行调整。

二、规划范围

本次建筑限高调整地块位于老虎头路原乐城林业站，处于乐昌市旧城区控制性详细规划范围内人民北路人文居住片区，规划总用地面积2120平方米。

三、规划调整内容

1、由于《韶关市城乡规划技术管理规定》及其他现行的建筑退让要求，无法按原控规的建筑限高进行工程方案设计，须调整至 ≤ 60 米方才可行。建筑限高由 ≤ 26 米调整为 ≤ 60 米，其他规划指标保持不变；

2、原控规的规划用地红线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，规划用地面积不变。

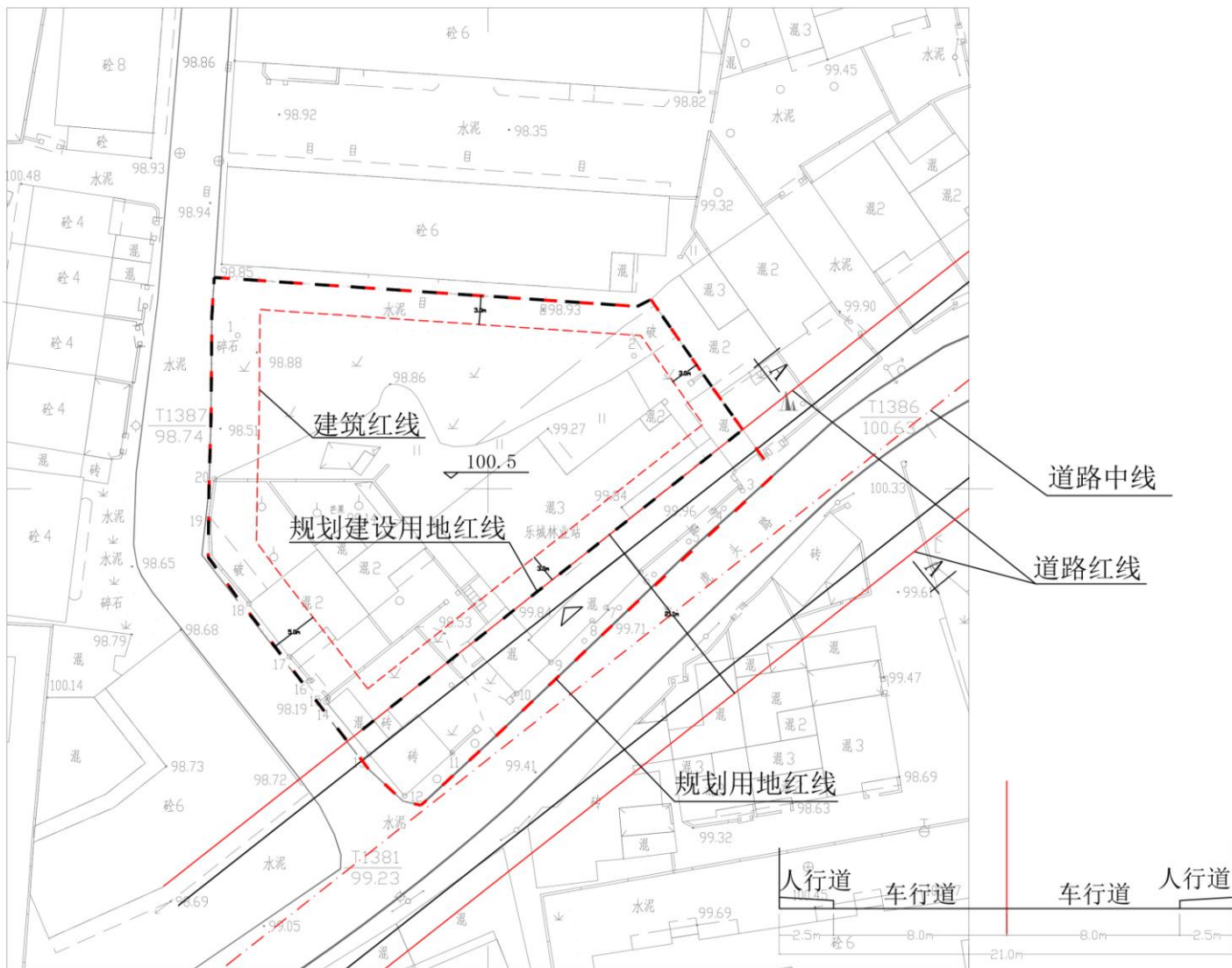
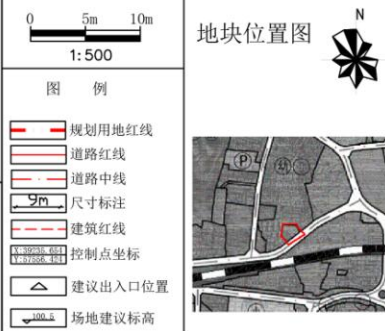
3、规划方案里的规划设计要求及建筑设计要求按现行要求进行调整。

四、控规调整的分析及结论

本次控制性详细规划调整是严格按照相关法律法规进行调整，符合相关法律法规要求。乐昌市乐城林业站办公楼危房改造地块的规划建筑限高由 ≤ 26 米调整为 ≤ 60 米是可行的，对项目地块及周边区域均不产生负面影响，且在正面产生了积极的影响。根据新修测的地形图及“三旧”改造要求，按现行的控规编制要求，对规划建设用地进行重新确定是合理的，有利于项目下一步的各项手续办理以及项目的尽快实施。

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）



A-A道路横断面

规划控制指标表

| 项目 | 指标 | 备注 |
|------|--------------------|-------------------------------|
| 用地性质 | 居住、商业混合用地 | |
| 用地面积 | 2120M ² | 规划建设用地面积 1712.2M ² |
| 容积率 | 1 ≤ R ≤ 3.82 | |
| 建筑密度 | ≤ 54.9% | |
| 建筑限高 | ≤ 60M | |
| 绿地率 | ≥ 14.6% | |

市政公用设施 垃圾收集点

规划说明

- 1、本地块位于乐昌市原乐城林业站（老虎头路），规划用地面积为2120平方米，规划建设用地面积为1712.2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《韶关市城乡规划技术管理规定》配建标准进行配建。
- 2、按照《韶关市新建住宅物业服务用房管理意见的通知》[2007]88号文及相关政策文件标准规定，由建设单位按标准提供社区公共服务用房、物业管理用房等办公用房和场地。
- 3、按照乐府十四届一次[2012]4号文配建保障性住房。
- 4、防空设施按韶人防联[2014]1号文的规定执行。
- 5、要求配套设置信报箱设施。
- 6、按照《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》粤教基【2015】21号文配建幼儿园。
- 7、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。
- 8、总商业建筑面积小于或等于总计容建筑面积的5%。
- 9、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。

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。

编制单位：浙江西城工程设计有限公司深圳分公司