

《乐昌新城控制性详细规划调整优化》批前公示

公示说明:

乐昌市自然资源局组织编制了《乐昌新城控制性详细规划调整优化》，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》的规定，现将规划方案向公众公示，公开征询意见。

公示期限: 2026年05月26日至2026年06月24日 (30天)。

附注:

- 1、如对规划方案有任何意见或建议，请于2026年06月24日前通过以下渠道向本局提出：
 - (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4楼城乡规划设计室，邮政编号：512200；
 - (2) 电子邮箱：lcquihua@126.com，意见标题请注明“《乐昌新城控制性详细规划调整优化》批前公示意见”；
 - (3) 电话：0751-5586991。
- 2、公示方式：
 - ①现场公示。
 - ②网上公示（乐昌市政府公众信息网，网址：<http://www.lechang.gov.cn/>）。
- 3、有效反馈意见期：公示期限内。
- 4、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属实无法及时进一步核实的视为无效意见。



一、项目背景

《乐昌新城控制性详细规划（调整）修编》于2023年9月20日通过乐昌市人民政府审批，该规划实施以来，对乐昌新城的开发建设起到了一定指导作用。

随着国土空间总体规划编制完成，乐昌新城开发建设策略有所调整，为适应当前发展新形势，更好地指导乐昌新城各项开发建设活动，依据《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》《关于加强和改进控制性详细规划管理的意见》等相关条文要求，按法定程序有序开展《乐昌新城控制性详细规划调整优化》工作。

二、规划调整范围

规划范围西至丰塘村，东至武江，南至乐广高速连接线，北至武江大桥，总面积443.38公顷。

三、土地利用现状

规划范围内现状总用地面积为443.38公顷，其中建设用地254.04公顷，占总用地面积的57.30%，以居住用地为主；非建设用地189.30公顷，占总用地面积的42.70%，以乔木林地为主；未利用地0.04公顷，占总用地面积的0.01%。

四、规划调整优化的必要性

1、衔接协调国土空间总体规划要求

根据国土空间总体规划，乐昌新城城镇开发边界外以生态保护红线为主，乐昌新城西部已大幅度减少城镇建设用地，为加强规划传导与实施，需对新城规划范围、用地布局、道路交通、竖向规划等内容重新优化调整。

2、落实当前新城开发的新策略

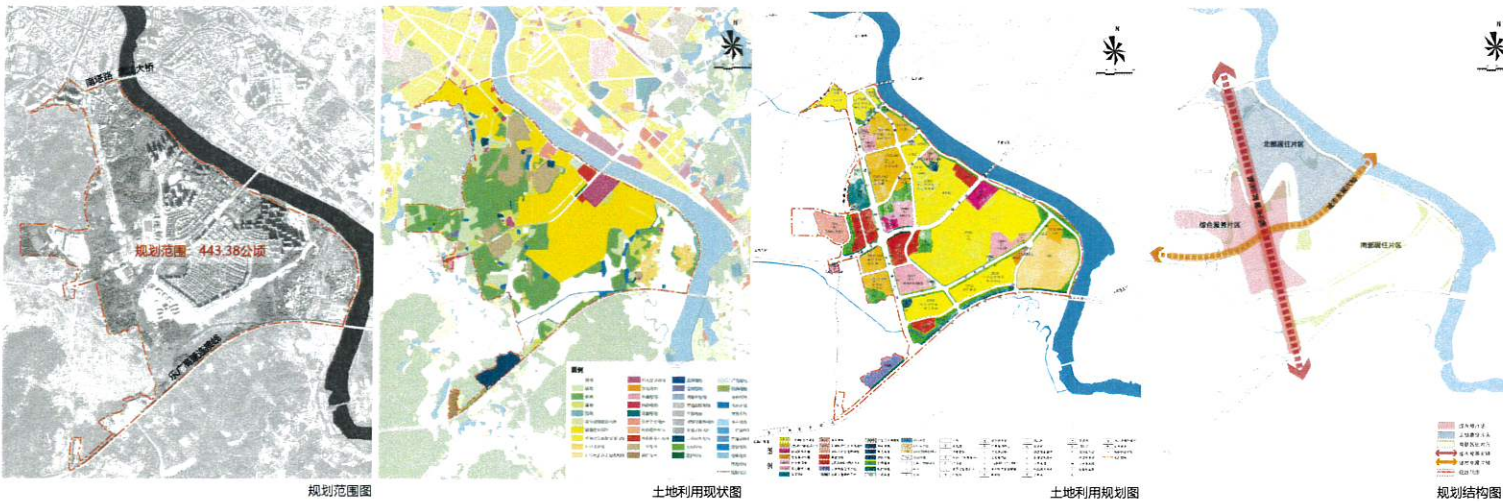
乐昌新城开发策略显著改变，现有村庄原则予以保留，在此基础上需要善解决新城建设与现状村庄在场地、排水等方面的衔接协调问题。

3、统筹解决近期建设问题

结合乐昌新城东部现状已铺设的污水管网和已建的学校、道路等项目，考虑近期道路提升改造、拟开发地块排污需求等，需统筹污水管网接驳、土方挖填等实际问题，提高项目实施的经济性和可行性。

五、土地利用规划

规划区总用地面积 443.38公顷，其中建设用地面积441.37公顷，占总用地99.55%，以居住用地为主；非建设用地面积为2.01公顷，占总用地0.45%，为陆地水域。



六、规划调整主要内容说明

1、规划范围调整说明

原控规：范围内涉及永久基本农田15.51公顷，生态保护红线103.43公顷，西部区域约185.36公顷建设用地未纳入城镇开发边界，难以满足新城开发建设的需求。

本次控规：规划区不涉及永久基本农田、生态保护红线，约0.85公顷建设用地未纳入城镇开发边界，建议在后续城镇开发边界优化中予以调整。

2、用地布局调整说明

- ① 对现状村庄予以保留。
- ② 中央服务核心北移，扩大服务覆盖范围与提升辐射带动能力。
- ③ 保留规划区内两处石头山，增强新城居民对生态福祉的可达性与共享性，促进山、水、城进一步融合。
- ④ 水系南移，规整可开发建设用地。
- ⑤ 预留留白用地，为后续开发预留弹性。

调整前后土地利用对比一览表

用地名称	用地面积(hm ²)		变化情况(hm ²)
	原控规	本次控规	
7 居住用地	220.03	217.47	-2.56
8 公共管理与公共服务设施用地	51.2	52.27	1.07
9 商业服务业用地	31.35	23.02	-8.33
11 仓储用地	0	6.02	6.02
12 交通运输用地	92.9	85.13	-7.77
13 公用设施用地	0.84	1.44	0.60
14 绿地与开放空间用地	43.98	46.74	2.76
16 留白用地	0	9.29	9.29
17 陆地水域	3.08	2.01	-1.07
总计	443.38	443.38	0

3、主要道路调整说明

- ① 强化南塔南路与佗城下路的东西向联系。
- ② 规划道路线位避让现状村庄建成区。
- ③ 结合水渠线位调整，减少南北向规划支路，提高地块开发建设弹性。
- ④ 减少高速连接线交叉口，保障道路通行效率和安全性。
- ⑤ 结合道路线位调整，预留佗城下路通往城南工业园的通道。

4、公共服务设施调整说明

- ① 调整幼儿园中小学规模及布点，使规划学校班数、服务半径与服务人口相适应。
- ② 补充原规划在城镇开发边界外的文化活动中心。
- ③ 补充原规划在城镇开发边界外的养老院，调整社区服务中心位置，毗邻养老院设置，医养结合。
- ④ 取消菜市场独立用地，采用居住区配建的方式。
- ⑤ 补充原规划在城镇开发边界外的环卫用地。
- ⑥ 调整消防用地位置。
- ⑦ 取消原规划在在城镇开发边界外的变电站，供电需求规划区内现状变电站解决。

七、规划调整影响说明

- 本次规划调整对乐昌新城整体上起到优化功能布局、提升城市品质、促进城市更新、引领土地升值，带动社会经济发展的作用。同时，本次调整遵循村庄保留策略、避免大拆大建，能较大程度保留乡村风貌与村民生活空间，减少城市开发对村落环境的冲击；
- 规划范围内交通量有所减少，规划路网足以支撑交通需求，同时通过优化道路交通系统和结构，进一步加强了东西向交通联系；
- 本次规划调整结合用地功能布局优化和社区生活圈构建要求，实现公共服务设施配套更加集约精准配给，同时通过存量用地功能升级改造，强化文体服务功能，有效提升新城发展软实力；
- 本次调整后乐昌新城市政公用设施的需求量相比原控规有所减少，减轻了设施供给和建设压力，不会对道路、公建配套设施和已实施项目造成消极影响，有利于加快乐昌新城建设进程。

