

《乐昌市旧城区LCB-05-16-01地块控制性详细规划调整》批前公示

公示说明：

我局收到《乐昌市旧城区LCB-05-16-01地块控制性详细规划调整》的有关材料。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）以书面信函方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：2026年8月28日至2026年9月28日

公示方式：①采取现场公示

②网上公示（乐昌市政府公众信息网，网址：<http://www.lechang.gov.cn/>）

反馈意见受理单位：乐昌市自然资源局城乡规划设计室

联系电话：0751-5586991

乐昌市自然资源局
2026年8月28日

一、项目背景

上版控规于2012年11月经市政府批复同意，本次控规调整仅涉及地块三（LCB-05-16-01地块）。大源镇为移民镇且八成以上群众进入乐昌城区生活，为更好地服务广大人民群众，急需在乐昌城区建设大源镇便民服务中心，提升居民办事便利性；上版控规已批复通过14年时间，一直处于未开发建设状态，土地利用效率低下且与目前城市发展需求不符；同时上版控规地块建筑退线距离、建设控制指标已不符合现行《韶关市城乡规划技术管理规定》，需进行修改调整。

二、规划范围

本次规划调整地块位于乐昌老城片区、紧邻东环南路，规划面积为10218.48平方米。

三、规划调整的必要性

1、满足大源镇居民行政办公的需求，促进乐昌市与大源镇一站式行政办公服务：《乐昌市大源镇集镇迁建优化方案》提出大源镇是移民镇且已有80%以上的群众进入乐昌城区工作生活，为服务广大人民群众，需在乐昌城区建设便民服务中心。项目周边布置有乐昌市教育局、财政局、发展和改革委员会、消防救援大队、人民法院、人民检察院等行政办公设施，在此建设便民服务中心可打造一站式行政办事服务地，利于形成行政服务中心。

2、提高土地利用效率的需求：2012年，乐昌市人民政府通过《乐昌市全民健身广场旁地块控制性详细规划》等16项规划方案。至今为止已批复有14年时间，且项目基地早已收储为国有用地，多年以来一直处于未开发建设状态，土地利用效率低下，且原控规早与城市发展功能不符，调整上版控规方案可提高土地利用效率，避免国土空间资源的浪费。

四、土地利用规划

规划区总用地面积10218.48平方米，全部为机关团体用地。

五、调整内容及可行性分析

1、调整可行性分析

（1）符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》规定的控规调整情形

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条有下列情形之一，需要对控制性详细规划做出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

a. 在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

b. 对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

考虑基地现状建设及规划情况，对项目进行梳理协调、保证控规的可操作性，本次规划符合规划调整要求。

2、调整具体内容

（1）规划用地性质调整：将原商住用地调整为机关团体用地

（2）地块用地红线及建筑退线优化：

a. 调整用地红线，将原24448.00m²调整为10218.48m²；

b. 调整建筑退线，根据《韶关市城乡规划技术管理规定》标准，将原建筑退线西侧退让用地红线6米、东北南三侧各退让用地红线0米，调整为西侧退让用地红线4米、东侧退让用地红线8米、南北两侧退让用地红线2米。

（3）道路优化调整：保留原控规人民南路、东环南路、公主下路，不进行调整；在基地南侧规划新增一条规划支路。

（4）地块配套设施：根据最新配套设施相关规定，调整后项目应配套便民服务中心、设备用房、停车位、垃圾收集点等设施。

（5）地块建设控制指标调整：将原控规1<容积率≤5.0调整为≤2.5，原控规建筑密度≤30%调整为≤50%、原控规建筑限高≤130m调整为≤24m、原控规绿地率≥30%调整为≥35%。

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《广东省城市制性详细规划管理条例》第二十一条第（三）点、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。

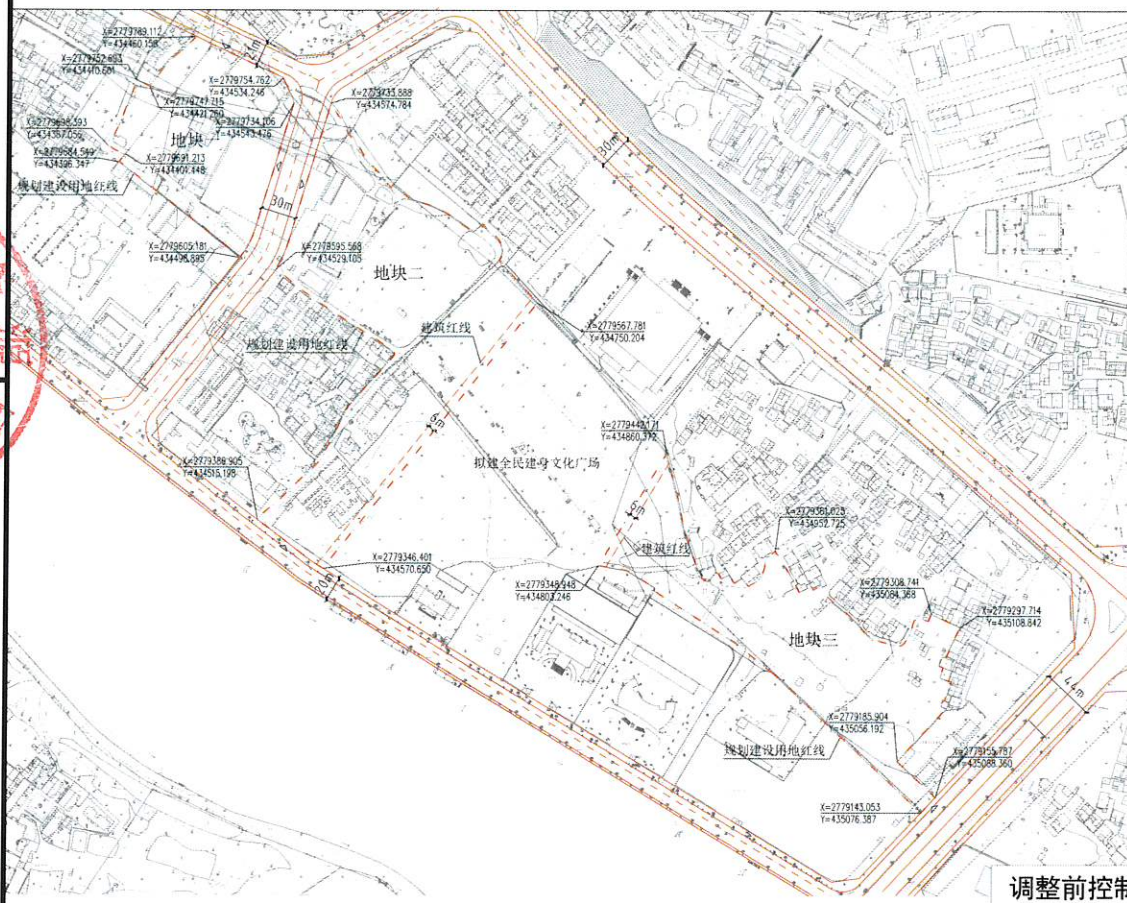
2、本次规划主要根据《关于印发〈乐昌市大源镇集镇迁建优化方案〉的通知》等相关政策的变更而作出修编，有利于落实大源镇便民服务中心控的落地建设，有利于提升规划的可操作性。

3、规划修编后对所在片区整体空间结构及在区域中的动能定位不产生根本影响。

4、修编后区域交通基础设施和市政基础设施的承载能力能支撑修编后建设规模，保障项目能够正常运转。

综上所述，本次规划调整在技术上是可行的。

乐昌市全民健身文化广场旁地块控制性详细规划



规划控制指标表			
项目	地块一	地块二	地块三
用地性质	商住用地	商住用地	商住用地
土地用途兼容性			
用地面积	16880.80m ²	16752.20m ²	21116.00m ²
容积率	1.0≤V≤2.5	1.0≤V≤2.5	1.0≤V≤2.5
建筑密度	≤30%	≤30%	≤30%
建筑限高	≤130m	≤130m	≤130m
绿地率	≥30%	≥30%	≥30%

1. 本规划位于乐昌市全民健身文化广场旁，地块一规划建设用地面积为16880.80平方米，地块二规划建设用地面积为16752.20平方米，地块三规划建设用地面积为21116.00平方米。

2. 按照《乐昌市城市总体规划》（2009-2020年），本规划位于商住用地，符合规划要求。

3. 在修建性详细规划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准。

4. 任意点角坐标。

1. 符合《城市居住区规划设计规范》、《广东省城乡规划条例》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》等相关法律法规。

2. 专用停车位数量应不少于1:6.7进行配置，公共临时停车位按专用停车位20%进行配置。

3. 规划用地（2007114号文、城市办联〔2007198号）文，由建设单位按批准规划条件、物业管理用房等公用配套设施用地。

4. 按照乐昌市十四届一次〔201214号文配套设施要求。

5. 按照《关于乐昌市旧城区新建住宅区配套设施管理的规定》配套设施设置。

6. 防空地下室按《2006135号文》的规定执行。

7. 配套设施设置应符合规划要求。

8. 须设置用地面积不少于5000平方米的市场。

9. 修建性详细规划须严格落实地块控制性详细规划的要求。

1. 建筑色彩和风格统一，建筑高度及外部空间与周边环境相协调，形成统一、有序、和谐的整体。

2. 建筑立面应体现时代感，建筑形式应体现乐昌市的城市特色。

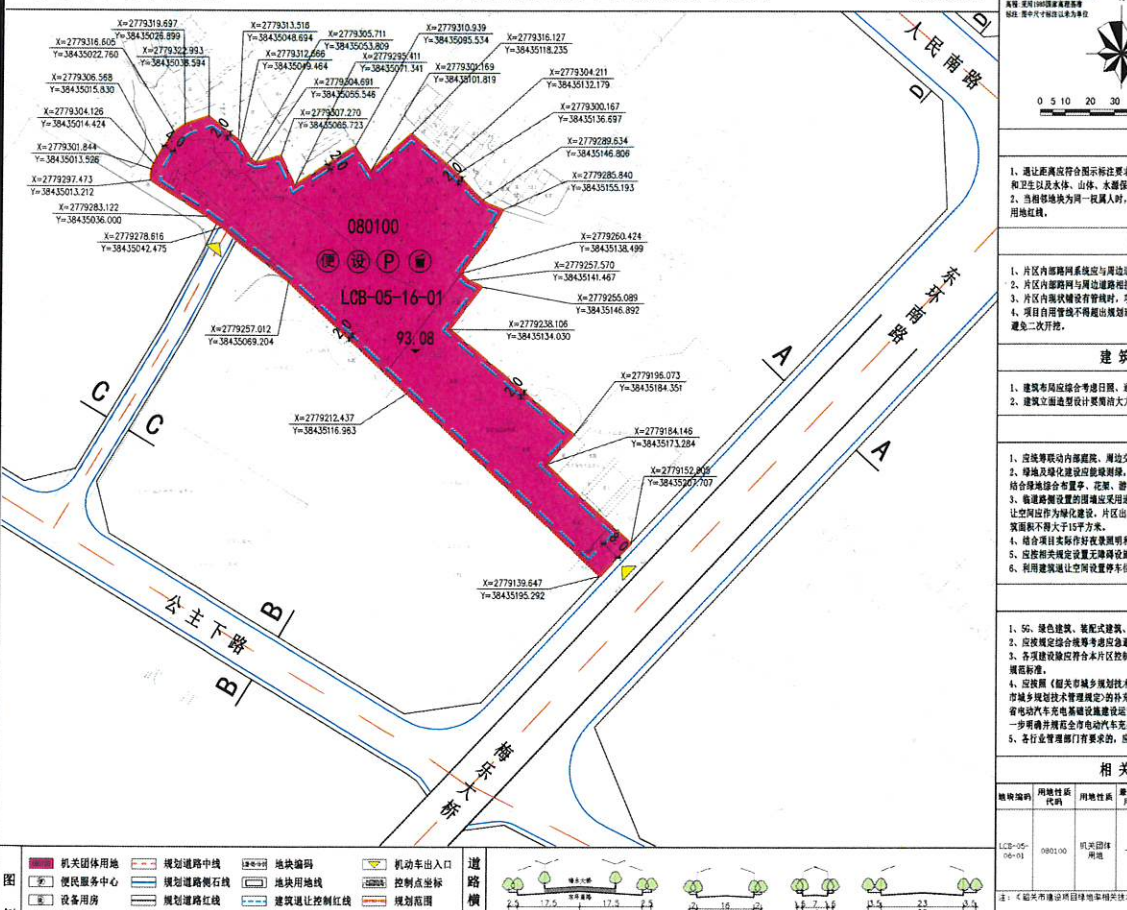
3. 建筑立面应体现时代感，建筑形式应体现乐昌市的城市特色。

4. 建筑立面应体现时代感，建筑形式应体现乐昌市的城市特色。

5. 建筑立面应体现时代感，建筑形式应体现乐昌市的城市特色。

乐昌市住房和城乡建设局 编制
调整前控制性详细规划法定图则

乐昌市旧城区LCB-05-16-01地块控制性详细规划调整



风玫瑰与比例尺		区位示意图
比例尺：1:5000		

1. 建筑退让应符合相关规范要求，其建筑退让距离应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、文物保护、环境保护、电力等因素要求，并在建设工程设计方案审查时核定。

2. 当前地块为同一权属人时，该地块内建筑退让距离可取消，但建筑退让不得超出各自的建设用地红线。

1. 片区内部路网系统应与周边道路有机衔接，确保交通顺畅和交通安全。

2. 片区内部路网与周边道路衔接处应设置交通标志、标线、减速带等交通设施，确保安全。

3. 片区内部路网应设置交通标志、标线、减速带等交通设施，确保安全。

4. 片区内部路网应设置交通标志、标线、减速带等交通设施，确保安全。

1. 建筑布局应符合总体规划、通风、采光和日照、地形地貌等因素。

2. 建筑立面造型应体现时代感，建筑形式应体现乐昌市的城市特色。

1. 应设置内部道路、消防通道、消防站等公共空间，形成连续、完整的公共空间系统。

2. 绿地及绿化建设应因地制宜，充分利用原有树木、水体、地形、地貌，采取乔、灌、草相结合的复绿绿化方式，并鼓励采用乡土树种、花卉、地被植物和垂直绿化。

3. 临路建筑应设置建筑退让距离，建筑退让距离应符合相关规范要求，建筑退让距离不得小于1.5米，该退让空间应作为绿化建设，片区出入口处建筑退让距离不得小于2米，且建筑退让距离不得大于15米。

4. 结合项目实际情况设置建筑退让距离，建筑退让距离应符合相关规范要求。

5. 临路建筑应设置建筑退让距离，建筑退让距离应符合相关规范要求。

6. 临路建筑应设置建筑退让距离，建筑退让距离应符合相关规范要求。

1. 5G、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

2. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

3. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

4. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

5. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

1. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

2. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

3. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

4. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

5. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

1. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

2. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

3. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

4. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

5. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

1. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

2. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

3. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

4. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

5. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

1. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

2. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

3. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

4. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

5. 应设置绿色建筑、装配式建筑、建筑节能等应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。

调整后控制性详细规划法定图则