

《乐昌产业转移工业园控制性详细规划（调整）》摘要

一、区位

本次调整区域位于乐昌产业转移工业园东片区，位于乐昌市东部，距离市区约 2 公里。

二、调整范围

本次调整涉及到城东片区 7 个管理单元。

三、现状情况

城东片区现状规划用地面积 700.80 公顷，园区中部与南部控规中确定的建设用地大部分已经平整，已引入多家企业，处于快速建设之中。北部与东部多

为尚未平整的荒地，地形相对较为复杂。

四、规划调整内容

（1）规划范围扩大：在符合土规与乐昌总规的前提下，在乐廊大道南面增设 GL-12 管理单元，面积为 3.39 公顷。

（2）道路交通设施调整：GL-02 规划管理单元维持部分现有高压电力走廊不变，对规划二横路部分路段进行调整。

（3）市政公用设施调整：GL-04 规划管理单元与 GL-06 规划管理单元依据用地权属及现状建设情况，对原有排水渠和保护绿地进行调整。

（4）用地性质调整：根据片区周边用地现状、规划情况和

实际发展的需求，将原工业部分用地调整为二类居住用地、中小学用地、科研用地、公园绿地和防护绿地。

(5) 公共服务设施的调整：将GL-01 规划管理单元内的中学调整至 GL-04 规划管理单元内；取消 GL-03-42 地块的配套幼儿园，根据现状改为配套小学；取消原控规 GL-04-02 地块内公共服务设施，集中布置在 GL-04-10 地块；

(6) 控制指标调整：按照省自然资源厅集约节约用地、提升工业用地开发强度的要求，对部分二类工业用地的容积率调整为大于等于 1.0。

(7) 地块编码及指标的调整：沿用《乐昌产业转移工业园控制性详细规划》的编码系统，对于地块拆分，用地性质变化地块，对地块编码调整及指标进行调整。

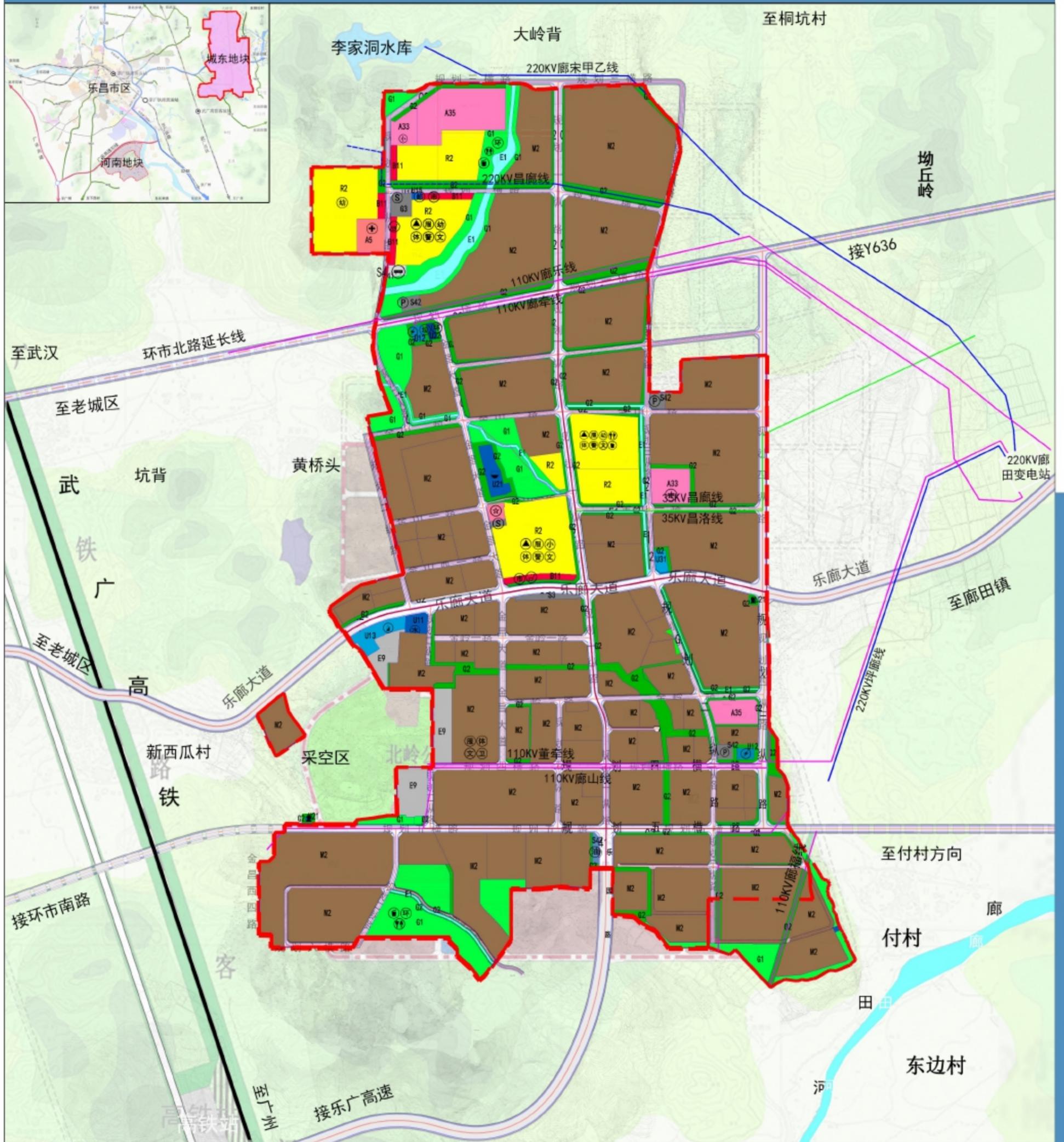
乐昌产业转移工业园控制性详细规划——城东地块论证报告调整后

The Regulatory Planning For Industry Garden of Lechang

土地利用规划图

乐昌产业转移工业园管理委员会

广州博厦建筑设计研究院有限公司



图例

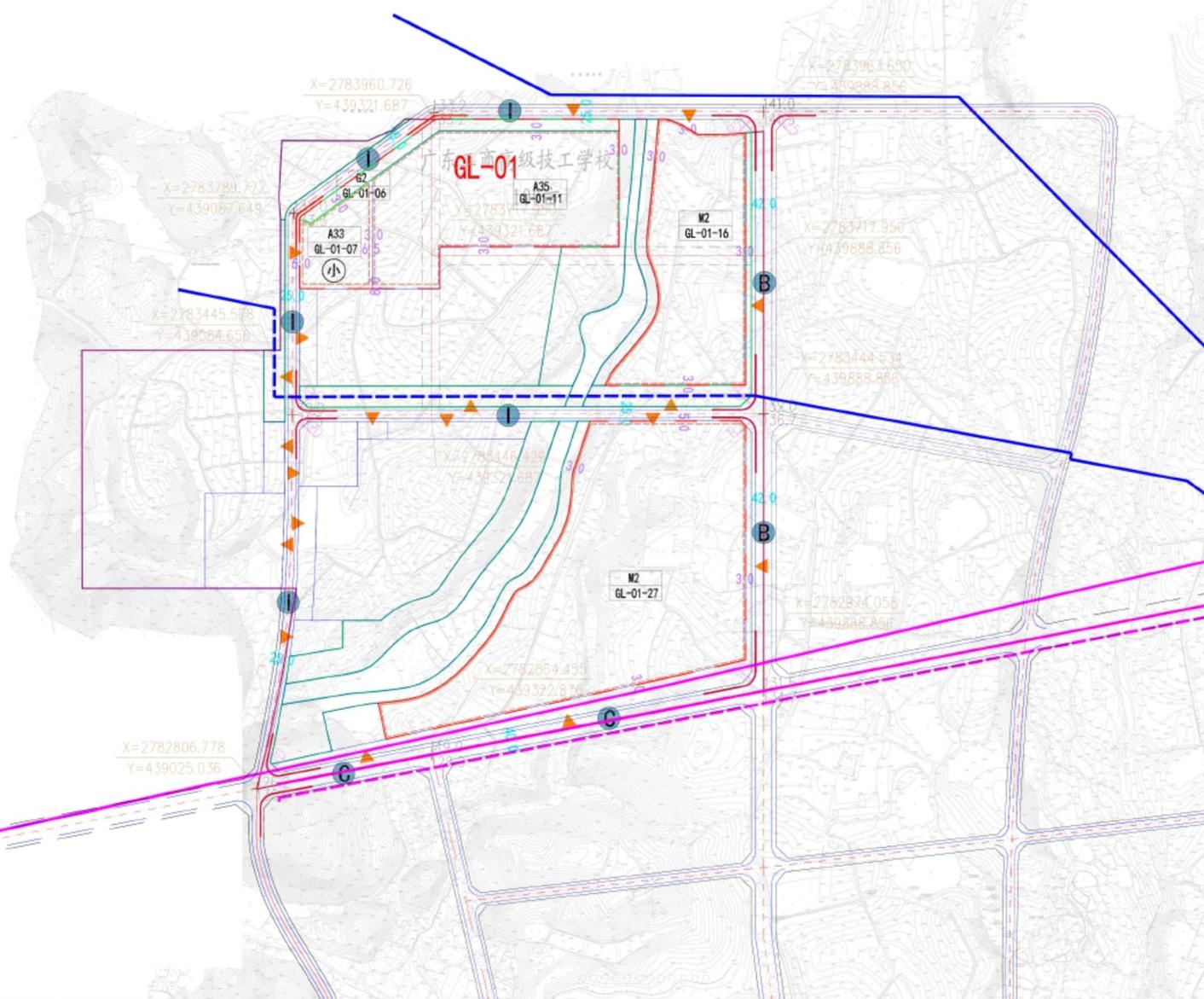
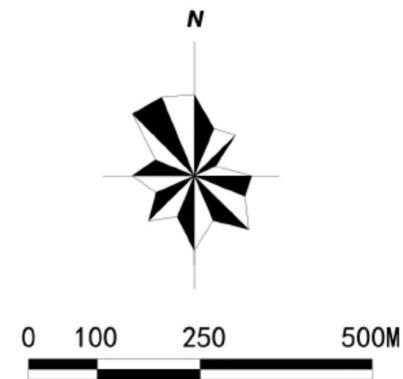
- | | | | | |
|-------------|--------------|-------------|------------|-----------|
| R2 二类居住用地 | A1 行政办公用地 | A3 教育科研用地 | A5 医疗卫生用地 | 规划范围 |
| B11 零售商业用地 | B41 加油加气站用地 | M2 二类工业用地 | M3 三类工业用地 | S3 交通枢纽用地 |
| W1 一类物流仓储用地 | S41 公共交通设施用地 | S42 社会停车场用地 | U11 供水用地 | |
| U12 供电用地 | U13 供燃气用地 | U15 邮政设施用地 | U21 排水设施用地 | |
| U22 环卫设施用地 | U31 消防设施用地 | G1 公园绿地 | G2 防护绿地 | |
| G3 广场用地 | E1 水域 | 采空区 | 园区管委会 | |
| 居委会 | 医院/门诊部 | 派出所 | 市场 | |
| 综合超市 | 幼儿园/小学 | 中学 | 社区健康服务中心 | |
| 文化活动室 | 社区服务站 | 社区体育活动场地 | 社区警务室 | |
| 公共汽车站场 | 邮政支局 | 社会停车场 | 广场 | |
| 垃圾中转站 | 垃圾收集点 | 环卫工人作息站 | 公共厕所 | |
| 变电站 | 水厂 | 消防设施 | 污水处理厂 | |
| LNG气化站 | 加油加气站 | 道路 | 污水泵站 | |



乐昌产业转移工业园控制性详细规划 地块调整

GL-01-06、GL-01-07、GL-01-11
GL-01-16、GL-01-27地块管理图则

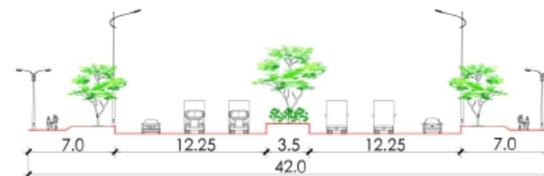
规划控制单元区位



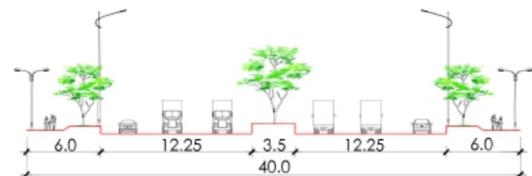
图例

- 禁止机动车出入口地段
- 建筑后退控制线
- 河道控制线
- 绿化控制线
- 细分地块用地界线
- 规划管理单元界线
- 现状220KV线路
- 规划220KV线路
- 现状110KV线路
- 规划110KV线路
- 用地界线
- 规划道路
- 建议道路
- R20 交叉口转弯半径
- 建议机动车出入口
- 控制点坐标
- 道路红线宽度
- 5.0 建筑后退距离
- GL-01-01 细分地块编码
- GL-01 规划管理单元编码
- 道路横断面
- 规划交叉口标高
- 小学

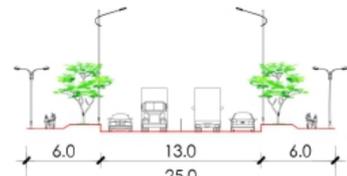
道路横断面



B—B 道路横断面



C—C 道路横断面

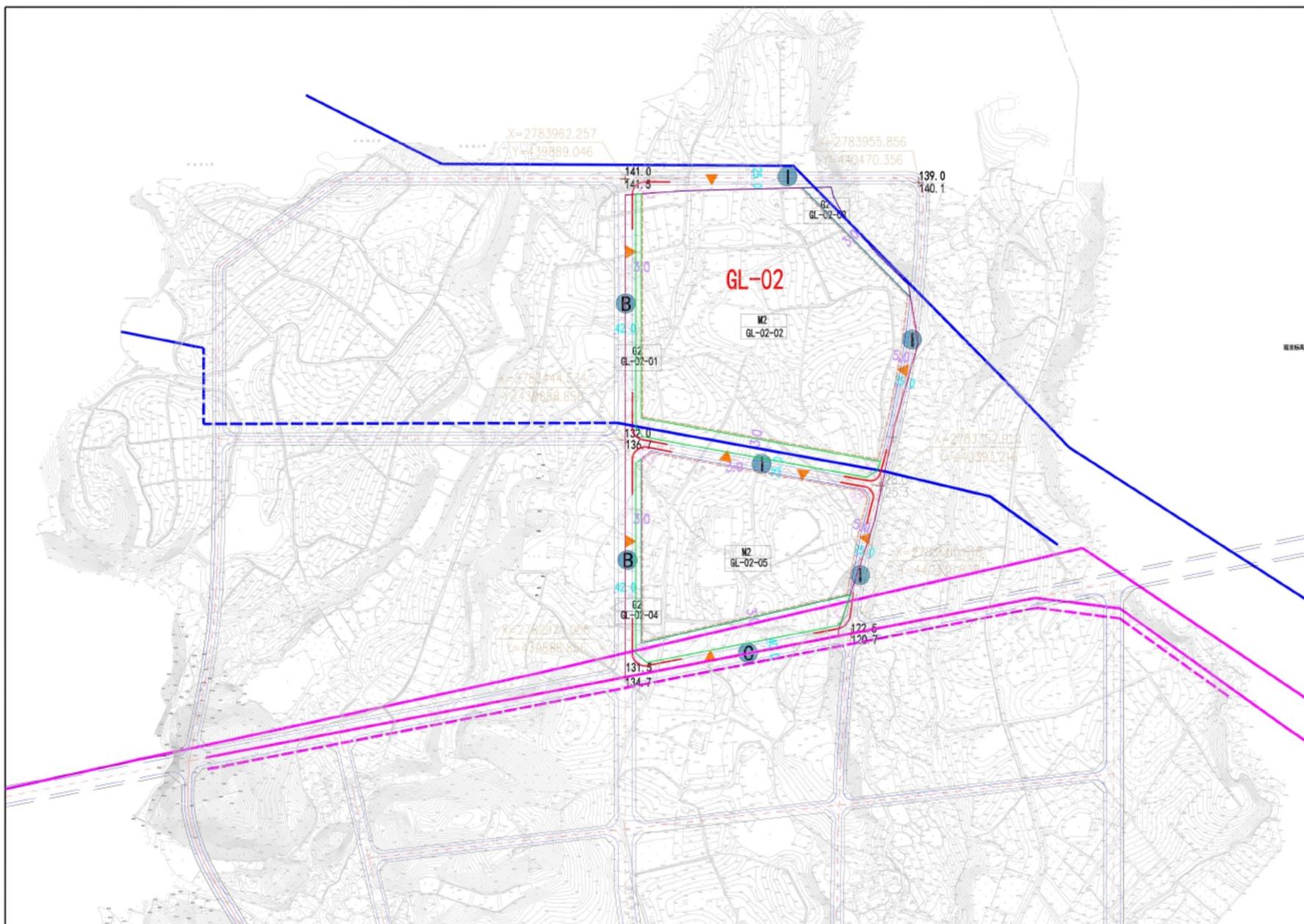


I—I 道路横断面

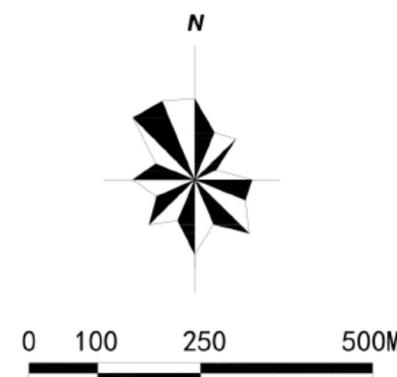
规划设计说明

- 1、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
- 2、符合有关工业厂房建筑防火规范。
- 3、符合《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)文件有关要求。
- 4、有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业规范。
- 5、地块兼容性按文本中《土地使用兼容性一览表》相关要求控制。
- 6、公用设施用地的控制指标由相关市政要求确定。

地块编码	用地面积(m ²)	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用相容性	地面以上总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		市政公用设施		停车泊位(个)	备注
										项目	规模(用地面积m ²)	项目	规模(用地面积m ²)		
GL-01-06	11786.59	G2	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
GL-01-07	18000.44	A33	中小学用地	A1, A2, G1	≤18000.44	≤1.0	≤20	≥35	30	小学	—	—	—	0.1车位/100m ² 建筑面积	—
GL-01-11	86877.19	A35	科研用地	—	≤173754.38	≤2.0	≤30	≥35	60	—	—	—	—	—	—
GL-01-16	73744.35	M2	二类工业用地	M1, W1, G1, G2	≥73744.35	≥1.0	≥30	≤30	—	—	—	—	—	0.3车位/100m ² 建筑面积	—
GL-01-27	175383.32	M2	二类工业用地	M1, W1, G1, G2	≥175383.32	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	—	0.3车位/100m ² 建筑面积	—



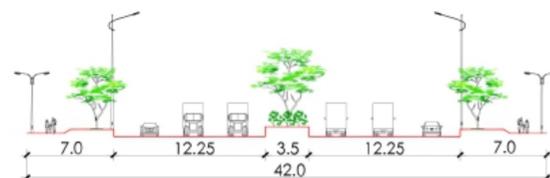
规划控制单元区位



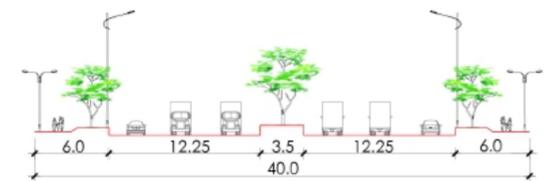
图例

禁止机动车出入口地段	建筑后退控制线	河道控制线	绿化控制线	细分地块用地界线
规划管理单元界线	现状220KV线路	规划220KV线路	现状110KV线路	规划110KV线路
规划交叉口标高	规划道路	建议机动车出入口	交叉口转弯半径	控制点坐标
道路红线宽度	建筑后退距离	GL-01 规划管理单元编码	GL-01-01 细分地块编码	道路横断面

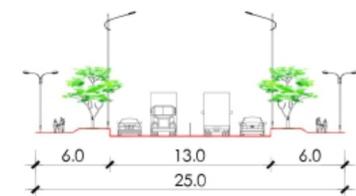
道路横断面



B-B 道路横断面



C-C 道路横断面



I-I 道路横断面

地块编码	用地面积 (m²)	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用相容性	地面上总建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		市政公用设施		停车位 (个)	备注
										项目	规模 (用地面积 m²)	项目	规模 (用地面积 m²)		
GL-02-01	21683.14	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GL-02-02	236294.60	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥236294.60	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	-	0.3车位/100m²建筑面积	-
GL-02-03	5509.79	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GL-02-04	23316.95	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GL-02-05	127889.33	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥127889.33	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	-	0.3车位/100m²建筑面积	-

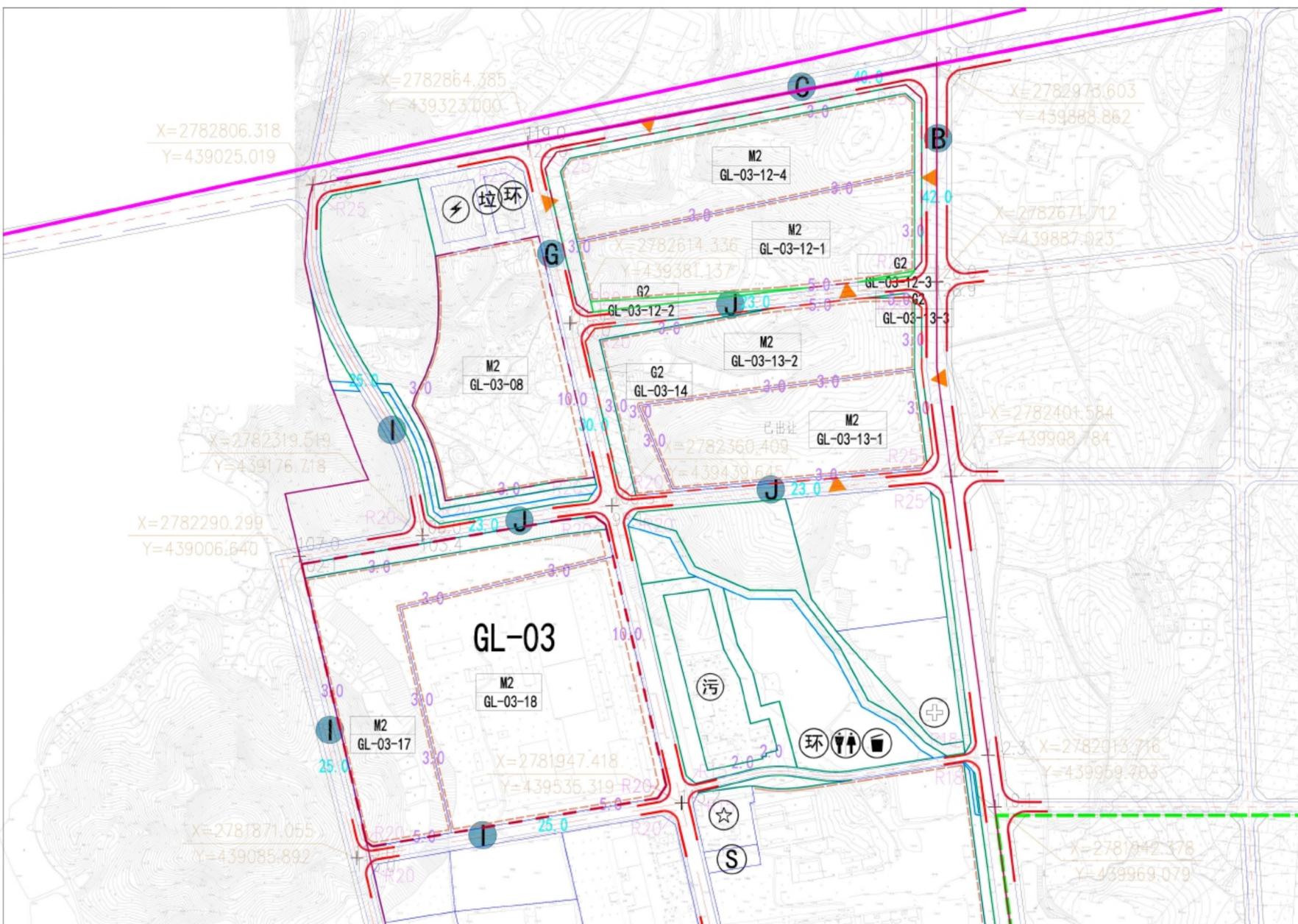
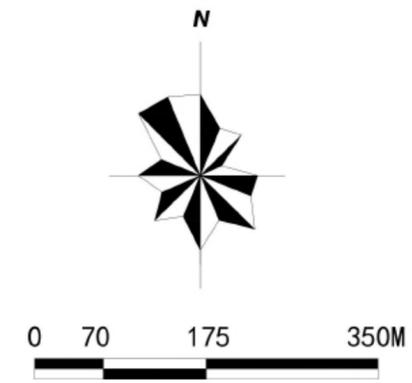
规划设计说明

- 1、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
- 2、符合有关工业厂房建筑防火规范。
- 3、符合《工业项目建设用地控制指标》(国土资发[2008]24号)文件有关要求。
- 4、有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业规范。
- 5、地块兼容性按文本中《土地使用兼容性一览表》相关要求控制。
- 6、公用设施用地的控制指标由相关市政要求确定。

乐昌产业转移工业园控制性详细规划 地块调整

GL-03单元局部地块管理图则
 GL-03-8、GL-03-12-1、GL-03-12-2、GL-03-12-3
 GL-03-12-4、GL-03-13-1、GL-03-13-2、GL-03-13-3
 GL-03-14、GL-03-17、GL-03-18

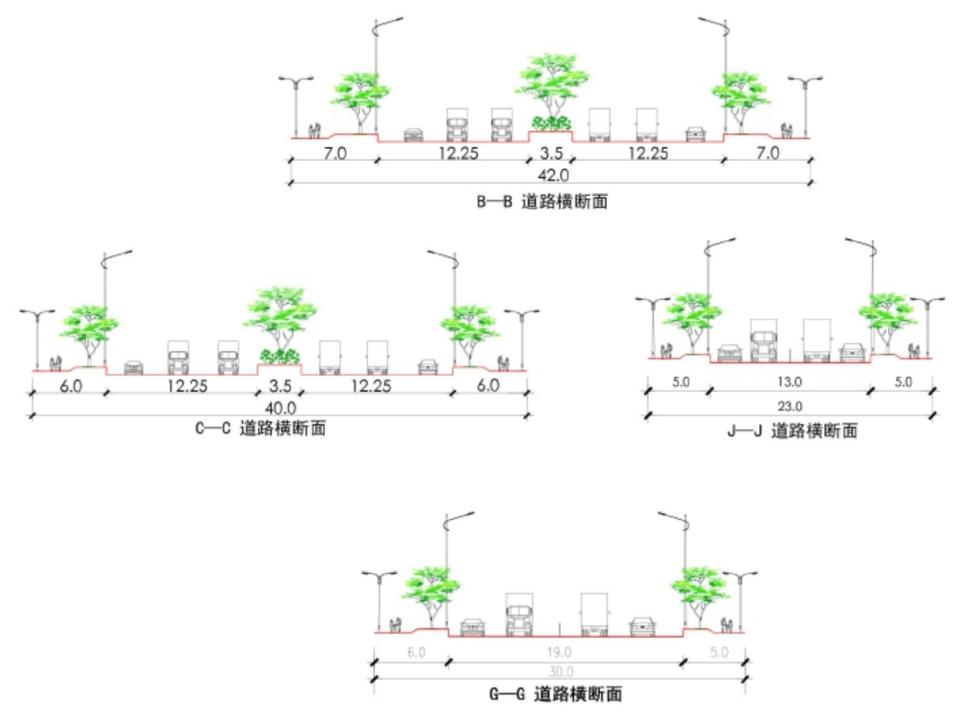
规划控制单元区位



图例

- | | | | | |
|------------|-----------|----------------|-----------------|----------|
| 禁止机动车出入口地段 | 建筑后退控制线 | 河道控制线 | 绿化控制线 | 细分地块用地界线 |
| 规划管理单元界线 | 现状220KV线路 | 规划220KV线路 | 现状35KV线路 | 规划35KV线路 |
| 规划交叉口标高 | 规划道路 | 建议机动车出入口 | 交叉口转弯半径 | 控制点坐标 |
| 道路红线宽度 | 建筑后退距离 | GL-01 规划管理单元编码 | GL-01-01 细分地块编码 | 道路横断面 |
| 幼儿园 | 市场 | 门诊部 | 综合超市 | 社区警务室 |
| 园区管委会 | 居委会 | 社区服务站 | 文化活动室 | 广场 |
| 环卫工人作息站 | 垃圾收集站 | 公共厕所 | 变电站 | 垃圾收集点 |
| 污水处理厂 | 用地界线 | | | |

道路横断面



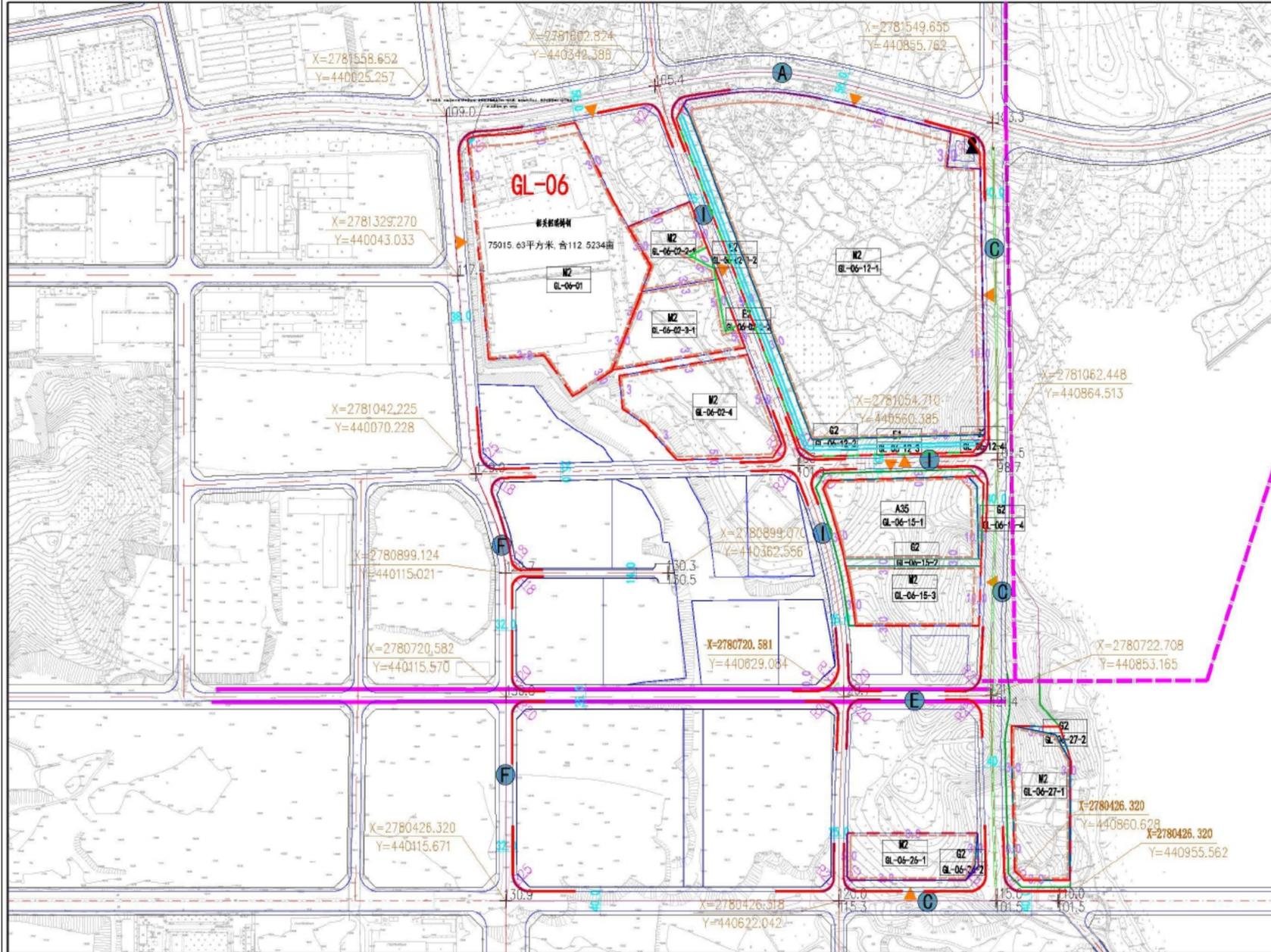
规划设计说明

- 1、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
- 2、符合有关工业厂房建筑防火规范。
- 3、符合《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)文件有关要求。
- 4、有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业规范。
- 5、地块兼容性按文本中《土地使用兼容性一览表》相关要求控制。
- 6、公用设施用地的控制指标由相关市政要求确定。

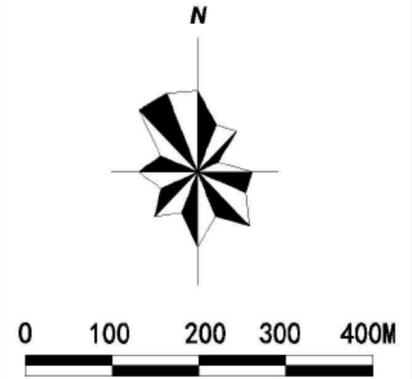
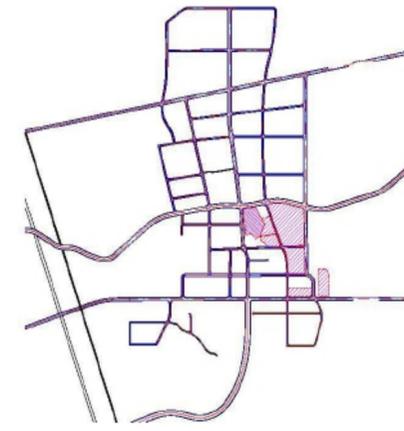
地块编码	用地面积 (m²)	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用相容性	地面上总建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		市政公用设施		停车位 (个)	备注
										项目	规模 (用地面积 m²)	项目	规模 (用地面积 m²)		
GL-03-08	63846.69	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥63846.69	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	
GL-03-12-1	53332.9	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥53332.9	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	
GL-03-12-2	2223.09	G2	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
GL-03-12-3	258.23	G2	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
GL-03-12-4	54974.74	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥54974.74	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	
GL-03-13-1	47727.00	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	66817.8-95454	1.4≤FAR≤2.0	≥42	≤20	—	—	—	—	—	已出让	
GL-03-13-2	51470.76	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥51470.76	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	
GL-03-13-3	184.92	G2	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
GL-03-14	6574.88	G2	防护绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
GL-03-17	61133.20	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥61133.20	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	
GL-03-18	100652.94	M2	二类工业用地	M1、V1、G1、G2	≥100652.94	≥1.0	≥30	≤20	—	—	—	—	0.3车位/100m²建筑面积	—	

乐昌产业转移工业园控制性详细规划 (调整后)

GL-06单元局部地块管理图则 GL-06-01
 GL-06-02-2-1, GL-06-02-2-2, GL-06-02-3-1
 GL-06-02-3-2, GL-06-02-4
 GL-06-12-1, GL-06-12-2, GL-06-12-3, GL-06-12-4
 GL-06-15-1, GL-06-15-2, GL-06-15-3, GL-06-15-4
 GL-06-26-1, GL-06-26-2, GL-06-27-1, GL-06-27-2



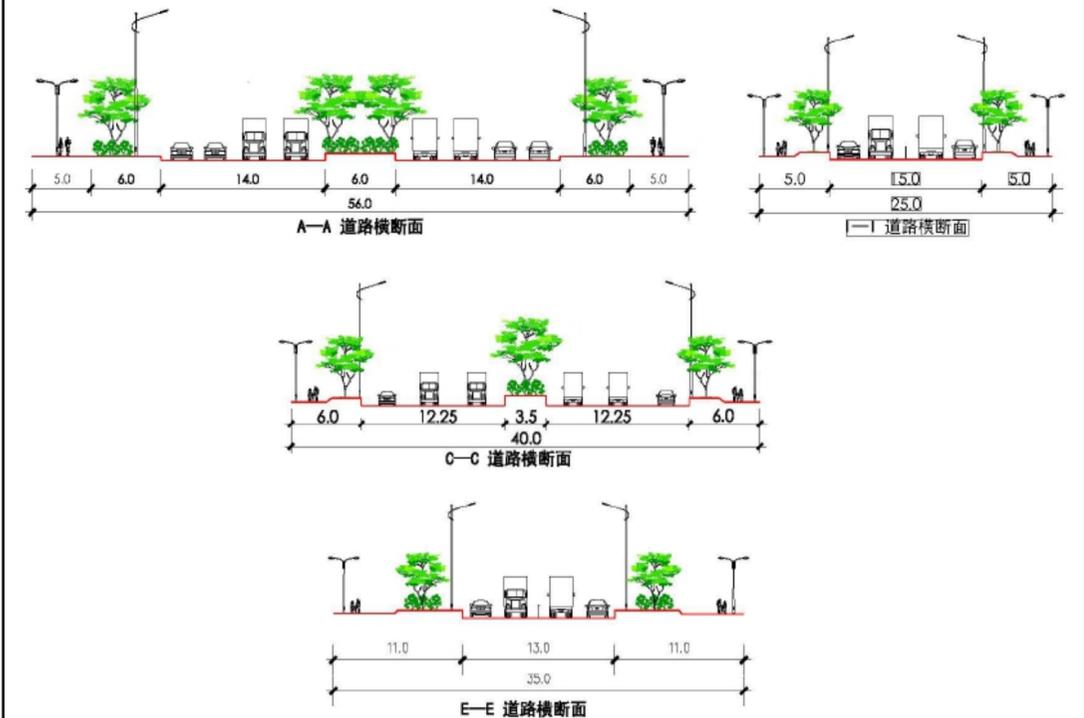
规划控制单元区位



图例

- 禁止机动车出入口地段
- 建筑后退控制线
- 建筑后退距离
- 绿化控制线
- 细分地块用地界线
- 规划管理单元界线
- 现状110KV线路
- 规划110KV线路
- 道路横断面
- 规划交叉口标高
- 规划道路
- 建议机动车出入口
- R20 交叉口转弯半径
- 控制点坐标
- 道路红线宽度
- GL-06 规划管理单元编码
- GL-06-01 细分地块编码
- 社区服务站
- 文化活动室
- 社区健康服务中心
- 社会停车场
- 社区体育活动场地
- 环卫工人作息站
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 污水泵站
- 变电站

道路横断面



规划设计说明

- 1、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
- 2、符合有关工业厂房建筑防火规范。
- 3、符合《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)文件有关要求。
- 4、有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业规范。
- 5、地块兼容性按文本中《土地使用兼容性一览表》相关要求控制。
- 6、公用设施用地的控制指标由相关市政要求确定。

地块编码	用地面积(㎡)	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用相容性	地面上总建筑面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		市政公用设施		停车位(个)	备注
										项目	规模(用地面积㎡)	项目	规模(用地面积㎡)		
GL-06-01	75015.5	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥52510.65	≥0.7	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-02-2-1	10122.58	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥10122.58	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-02-2-2	556.53	E2	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-02-3-1	16038.46	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥16038.46	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-02-3-2	905.15	E2	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-02-4	26954.42	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥26954.42	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-12-1	166652.02	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	99991.21-333304.04	0.6≤FAR≤2.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-12-2	7862.26	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-12-3	4389.01	E1	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-12-4	4846.10	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-15-1	25577.06	A35	科研用地	-	≤51154.12	≤2.0	≤30	≥35	-	-	-	-	-	-	
GL-06-15-2	2067.80	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-15-3	16887.91	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	10132.75-33775.82	0.6≤FAR≤2.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-15-4	894.72	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-26-1	13161.18	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥13161.18	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-26-2	101.94	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GL-06-27-1	17932.74	M2	二类工业用地	M1、W1、G1、G2	≥17932.74	≥1.0	≥30	≤20	-	-	-	-	0.3车位/100㎡建筑面积	-	
GL-06-27-2	1025.31	G2	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

