

乐昌市旧城区 CBD-05-02 号地块控制性详细规划

2026 年 02 月

乐昌产业转移工业园投资开发有限公司

第一部分 法定文件

目 录

第一章 总则	1
第二章 目标定位与规模	4
第三章 地块划分与编码	5
第四章 建设用地性质控制	6
第五章 建设用地开发控制	7
第六章 道路交通规划	9
第七章 市政工程规划	9
第八章 综合防灾规划	10
第九章 绿色建筑发展规划	11
第十章 规划实施	11
第十一章 附录:	13

第一章 总则

第.1.条 规划目的

为深入贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，盘活乐昌城区闲置低效厂区、厂房和设施，支撑乐昌市“一核两翼”产业发展，根据市委、市政府工作部署，组织编制乐昌市旧城区 CBD-05-02 号地块控制性详细规划。

第.2.条 规划依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 3.《中华人民共和国环境保护法》（2015）；
- 4.《城市规划编制办法》（2006）；
- 5.《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
- 6.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- 7.《城市电力规划规范》GB50293-2014（150501）；
- 8.《广东省城乡规划条例》（2013）；
- 9.《广东省控制性详细规划管理条例》（2014 修正）；
- 10.《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（2021）；
- 11.《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件（2015）；

- 12.《韶关市建设项目绿地率相关技术管理规定》（试行）（2015）；
- 13.《乐昌市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 14.《乐昌市旧城区控制性详细规划》；
15. 省、市、地方的有关法律法规和标准规范相关规定和设计要求。

第3.条 规划原则

本次规划遵循“生态优先、绿色发展，多规协调、保障落实，经济可行、面向实施，细化管控、引导开发”的基本原则。

第4.条 规划范围

项目地块位于广东省韶关市乐昌市县城东部，环城东路以东、长岭头路以北区域，规划总用地面积约 30327 平方米。

第5.条 成果构成

规划成果由技术文件、法定文件组成，两者不可分割。技术文件包括说明书、技术图纸。法定文件由法定文本和法定图则组成。自然资源主管部门应在本法定文件的辅助下严格实施规划范围内的规划管理和开发建设。文本和图则具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。

第6.条 规划效力

规划范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。法定文本和法定图则中

未涉及的指标，应符合国家、广东省、韶关市有关政策、法规等技术规定。

第.7.条 条文说明

本规划文本条文中带下划线的部分为本规划确定的强制性内容，其余为指导性内容。文本未涉及的指标应符合国家、广东省和韶关市有关法规和标准。

第二章 目标定位与规模

第8.条 规划目标

本次规划的目标是衔接《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035年）》中“一园三区”的工业空间布局结构，推动项目地块与城东、城南园区实现无缝衔接和联动发展，打造一体化产业发展大平台。

第9.条 用地规模

本次规划总用地面积为 30327 平方米，规划用地性质为一类工业用地（100101）。

第三章 地块划分与编码

第.10.条 地块划分

本次规划为供电用地，用地面积较小、性质单一，原则上不需对地块再次划分和细分，若在实际开发过程中根据使用功能要求需对地块进行划分，应根据具使用功能、总平面图布局和地形条件等确定。

第.11.条 地块细分与合并

图则所确定的地块界限，并不一定代表实际的用地红线范围，在符合图则所规定性质及开发强度的前提下，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。在规划实施过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发建筑总量控制指标应保持不变。

第.12.条 地块编码

本次规划范围内为单个地块，用地性质单一，不存在管理单元—街坊—细分地块等多个层级，规划区划分为 1 个地块，即 CBD-05-02 地块，代表城北东片区管理单元 05 街坊 02 地块。

第四章 建设用地性质控制

第.13.条 土地使用性质

规划土地使用性质为一类工业用地（100101）。规划土地使用性质分类及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）划分到二/三级类。

第.14.条 土地使用兼容性

依据《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件，本地块土地使用性质原则上不兼容其他用地性质，具体以自然资源主管部门确定的土地使用性质为准。自然资源主管部门在兼容范围内确定地块土地使用性质应遵循以下取舍原则：便于本地块综合使用功能的发挥；利于提升地块的经济价值和综合效益；不得对周边产生干扰和不良影响；兼容比例应严格按照规范的要求控制。

第五章 建设用地开发控制

第.15.条 基本规定

规划用地建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度、机动车停车位配置、机动车出入口方位、建筑后退应符合本文本中地块指标控制表及法定图则有关规定。

第.16.条 开发强度控制

法定图则中确定的地块土地开发强度以地面以上计容总建筑面积为控制指标。规划用地容积率按 1.0 进行下限控制。

第.17.条 建筑密度控制

建筑密度为规划地块建筑基底面积与规划建设用地面积之比。本次规划范围内，对项目地块的建筑密度按照 30%-60%进行区间控制。

第.18.条 绿地率控制

绿地率指地块内各类绿地面积与规划建设用地面积之比。本次规划范围内，对项目地块的绿地率按照 15%-20%进行区间控制。

第.19.条 建筑高度控制

建筑高度控制指地块建筑物最高控制线，地块开发建设建筑高度不得高于该地块规定的指标要求。本次规划范围内，本次规划对项目地块的建筑限高按 $H \leq 50m$ 进行上限控制。

第.20.条 机动车停车位配比

机动车停车位配置要求参照《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件，并按相关规定配设机动车充电设施。

第.21.条 机动车出入口方位

出入口方位控制指地块对外出入口控制方向。规划确定项目地块的机动车出入口位于地块西侧，对接环城东路。根据《中华人民共和国公路法》、《广东省公路条例》等相关法律法规，在省道新增、改造平面交叉道口，应向交通主管部门办理路政许可。

第.22.条 建筑后退控制

指地块内建筑外轮廓线后退用地红线距离，控制建筑后退距离下限值。根据《铁路安全管理条例》、《韶关市城乡规划技术管理规定》及其后续修订文件等相关法律法规、技术规范要求，地块北侧建筑控制线退让专线铁路距离不小于 15 米，南侧建筑控制线退让长岭头路红线不小于 5 米，西侧退让防护绿地不小于 3 米，东侧退让规划建设用地红线不小于 5 米。

第六章 道路交通规划

第.23.条 道路功能等级与红线宽度控制

道路等级与设计标准一览表

道路名称	道路红线宽度（米）	断面形式	道路等级
环城东路	36.0	三幅路 (机非人分离车道)	主干路
长岭头路	21.0	单幅路 (机非人混行车道)	次干路

第.24.条 道路红线控制

道路红线内的用地为城市道路用地（包括上空），任何单位和个人不得侵占。道路在修建过程中，断面形式可适当调整，但红线宽度不得任意改变。政府保留在主干道红线范围内增加港湾式公交车站和人行过街设施（包括空中和地下）的权利。

第七章 市政工程规划

第.25.条 给水工程规划

规划预测项目地块日用水量为 $151.5\text{m}^3/\text{d}$ 。项目地块给水水源为乐昌市自来水厂。

第.26.条 排水工程规划

结合城市总体规划要求和规划范围的实际情况，规划排水采用雨污分流制。预测项目地块平均日污水量预测为 $111.10\text{m}^3/\text{d}$ 。项目地块

内部工业污水由工业企业自行处理，达到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）规定后方可接入环城东路管径为 DN500 的市政污水管网，排往乐昌市污水处理厂。场地内部雨水经收集后接入环城东路已规划的管径为 DN1400 市政雨水管网收集就近排入周边水体。

第.27.条 电力工程规划

预测项目地块总用电负荷为 757.5KW，项目地块的电力管线由环城东路接入乐昌市电力管网。

第.28.条 通信工程规划

预测项目地块主线容量为 152 线，项目地块的通信管线由环城东路接入乐昌市通信管网，规划采用地下通信管道敷设方式。

第.29.条 环卫工程规划

根据《乐昌市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目地块项目运营使用后产生的垃圾，垃圾由企业统一收集，运送至乐昌市转运站进行处理。

第八章 综合防灾规划

第.30.条 消防工程规划

项目地块处于乐昌市乐城街道附城村，位于乐城消防救援站责任区域，满足项目片区的消防需求，可满足项目地块的消防需求。

第.31.条 防洪工程规划

根据《乐昌市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目地块位于乐昌市乐城街道附城村，属于乐昌市中心城区，防洪标准近期为 10 年一遇；远期为 50 年一遇。

第.32.条 抗震工程规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001），对于已经完成震害预测的地区，建设工程要严格按照震害预测成果提供的参数进行抗震设防,乐昌市对应地震基本烈度为 6 度，因此项目地块按照不低于基本烈度 6 度设防。

第九章 绿色建筑发展规划

第.33.条 绿色建筑评级

积极响应国家绿色节能《国家绿色节能建筑行动方案》，衔接《乐昌市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》，严格落实装配式建筑、超低能耗建筑各项指标。根据《广东省绿色建筑条例》，县级以上地方人民政府自然资源主管部门应根据土地出让方式、建设内容等，在土地出让或划拨阶段明确绿色建筑等级要求。

第十章 规划实施

第.34.条 补充说明

土地使用及一切开发建设活动必须遵守本规划的有关规定，还应符合国家、广东省及韶关市的有关法律、规范及相关政策的规定。

第.35.条 规划解释与调整

本规划由乐昌市自然资源主管部门负责解释。如需调整，须符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》的相关规定。

第.36.条 规划生效

本规划由乐昌市人民政府批准，自公布之日起施行。

第十一章 附录：

一、文本有关的用词说明

为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

1. 表示很严格，非这样不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的用词：

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

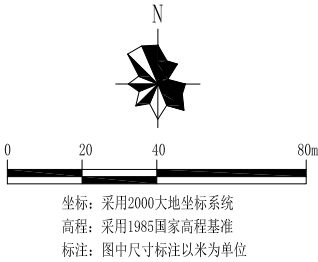
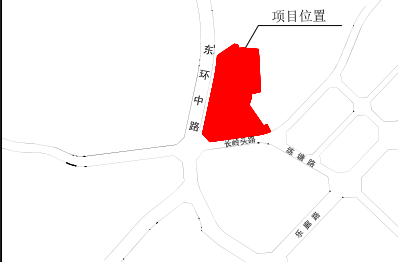
4. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

5. 本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

(法定图则)

地 块
位 置
示 意



规 划 控 制 要 求

- | | |
|-----------------------|---|
| 退 让 及 建 筑 间 距 | 1) 退让距离应符合图示标注要求，其具体退让距离和建筑间距离应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求，并在建设工程设计方案审查时核定；
2) 地下室边线原则上不得超出建筑控制线，按此退让要求确有困难的，应采取技术安全措施和有效施工方法，并经相应施工技术论证部门评审通过，并由原设计部门或具有相应资质等级的设计单位签章认定后，其退让距离可适当缩小。
3) 当相邻地块为同一权属人时，该相邻地块间的建筑控制线可取消，但建筑物不得超出各自的规划建设用地红线。 |
| 道 路 及 工 程 管 线 | 1) 地块内部路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，确保交通顺畅和交通安全。
2) 地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。
3) 工程管线及设施应包括给水、排水水、排污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。
4) 排水应采用雨、污分流制；生产生活污水在排入城市市政管道前应符合相关规定。
5) 工程管线应进行地下敷设；项目自用管线不得超过规划建设用地红线。
6) 各类工程管线及设施应与其相应的城市市政管线及设施进行驳接，并达到正常、安全使用要求。 |
| 建 筑 布 局 形 态 及 总 体 布 局 | 1) 地块内应根据工业项目性质、生产工艺流程进行合理功能分区布局。
2) 应充分合理利用场地内外的地形地貌、地质条件，在地形高差相对较大区域，可采用台地布局形式，并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。
3) 建筑设计应充分吸收运用当地建筑材料，体现地域建筑风貌特征，与场地周边环境相协调。
4) 临城市道路侧设置的围墙应采用通透景观式，且退让城市道路红线不应小于1.5米（不得超出规划建设用地红线），该退让空间应作为绿化建设。
5) 应按相关规定设置无障碍设施，并与城市无障碍设施相连接。
6) 利用建筑退让空间设置停车位的，停车位与城市道路红线之间应设置不少于2米宽的绿化隔离带。 |
| 公 共 空 间 系 统 | 1) 应充分合理利用场地内外的地形地貌、地质条件，在地形高差相对较大区域，可采用台地布局形式，并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。
2) 绿地及绿化建设应能绿则绿，严格保护古树名木。 |
| 其 他 要 求 | 1) 配建机动车停车位应根据《韶关市城乡规划技术管理规定》相关要求配建，并按照《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号规定设置充电基础设施，按相关政策规定和技术标准配建非机动车停车位。
2) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施和海绵城市建设等应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求。
3) 应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。
4) 建筑物层高超过8米在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。
5) 地块周边有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等，应按规定设置相关安全防护设施。
6) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，用地单位在后续编制建筑设计方案环节，应征求并满足相关行业主管部门有关视线及限高管控要求。
7) 地块内有特殊生产工艺流程要求的参照相关行业规范。
8) 各项建设除应符合本图则已明确的要求外，尚应符合现行有关法律、法规、技术规范标准。
9) 各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。 |

规划建设用地红线

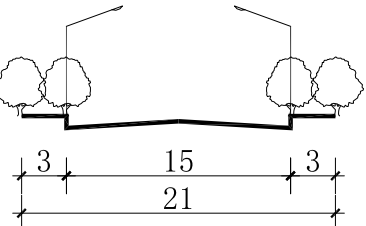
建筑控制线

道路红线

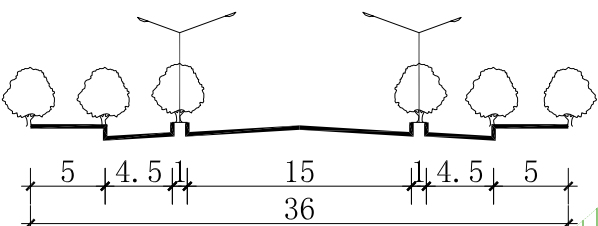
道路中线

X=2780818.941
Y=38435558.155
X=2780799.944
Y=38435567.651

21.0
21.0
练塘路



B-B 道路横断面



A-A 道路横断面

X=2781002.403
Y=38435425.882

X=2781032.785
Y=38435479.506

X=2781022.383
Y=38435482.032
X=2781019.627
Y=38435535.116

X=2780906.714
Y=38435540.404
X=2780900.625
Y=38435515.293

X=2780888.681
Y=38435515.782
X=2780871.276
Y=38435509.939

X=2780814.209
Y=38435549.309

X=2780794.027
Y=38435386.032

X=2780754.684
Y=38435349.910

X=2780772.992
Y=38435405.593

X=2780784.715
Y=38435556.011

图 例

- | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|--|------------|--|------|--|----------|--|----------------|--|--------|--|---------|
| | 规划建设用地红线 | | 建筑红线 | | 道路红线 | | 禁止机动车开口线 | | CBD-05-02 地块编号 | | 道路设计标高 | | 已有权属范围线 |
| | 建议场地综合标高 | | 建议机动车出入口位置 | | 尺寸标注 | | 坐标标注 | | 现状铁路 | | 防护绿地 | | |

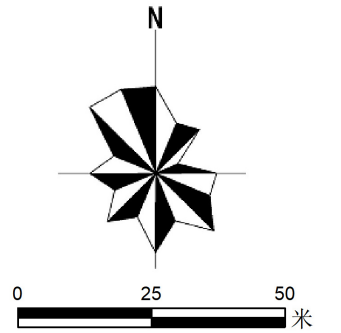
主 要 规 划 指 标

地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积 (m ²)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明
CBD-05-02	一类工业用地 (100101)	30327	FAR≥1.0	30%≤BD≤60%	15%≤GR≤20%	≤50	1) 容积率、建筑密度、绿地率等规划指标以规划建设用地面积为计算基数。

委 托 单 位	乐昌产业转移工业园投资开发有限公司		
编 制 单 位	韶关市规划市政设计研究院有限公司		
完 成 时 间	2026年2月	图 纸 编 号	01

乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

区位图



乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

现状权属示意图

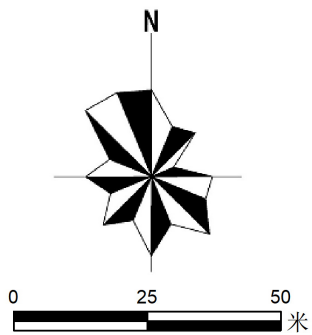


图 例

-  规划范围
-  乐昌市建筑材料厂
-  乐昌市机械厂

乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

土地利用规划图

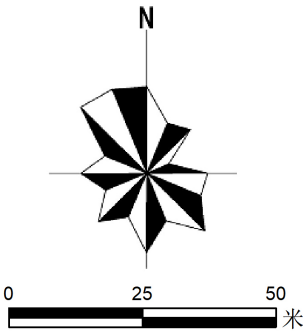


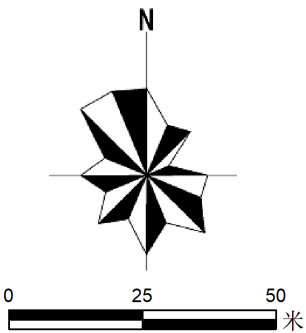
图 例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 一类工业用地



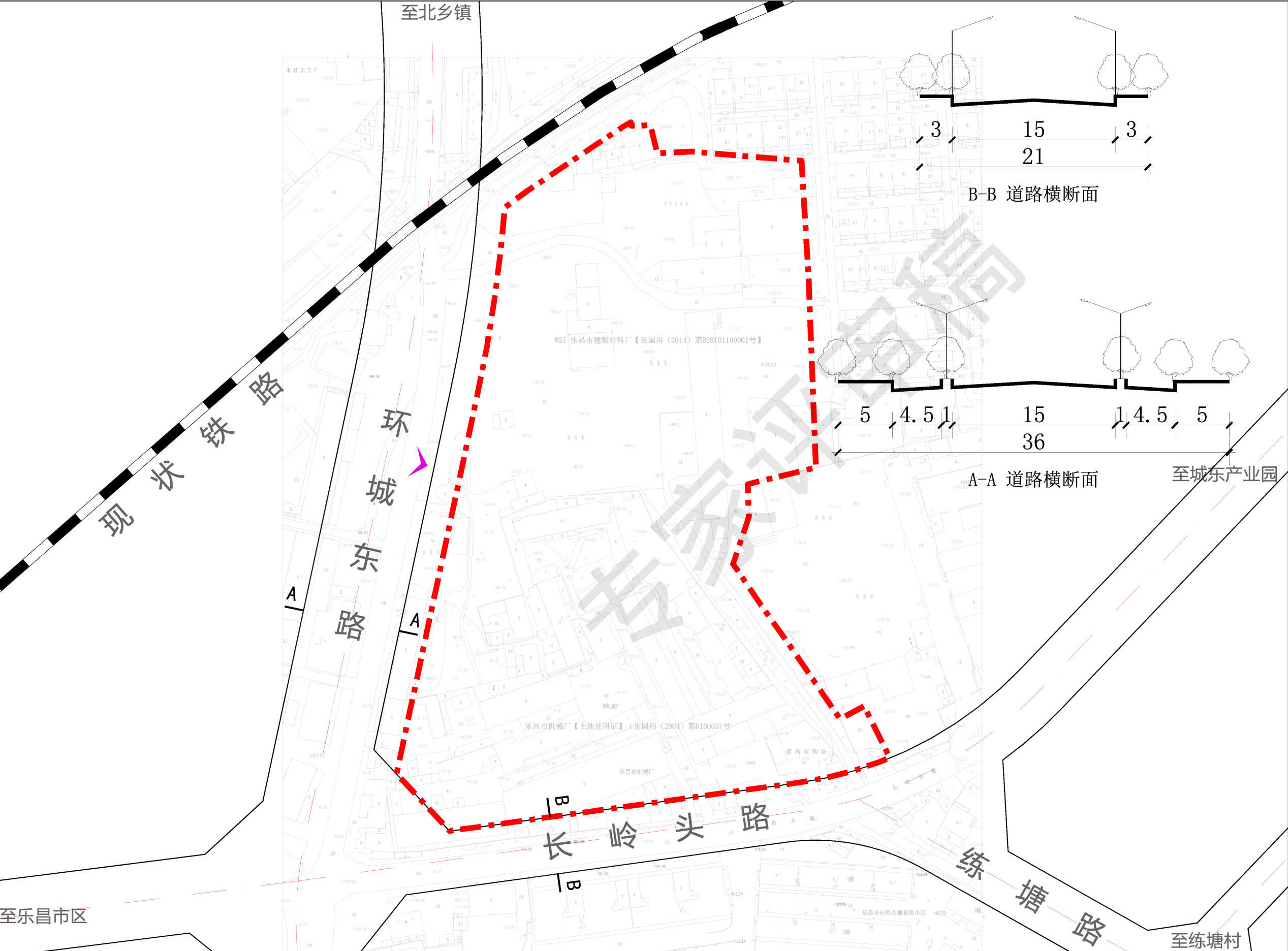
乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

道路交通规划图



图例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 道路断面符号
- 建议场地出入口



乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

给水工程规划图

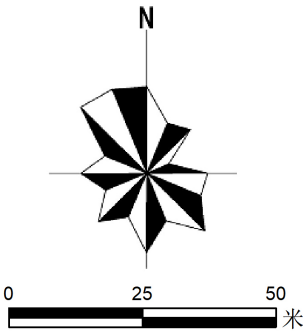
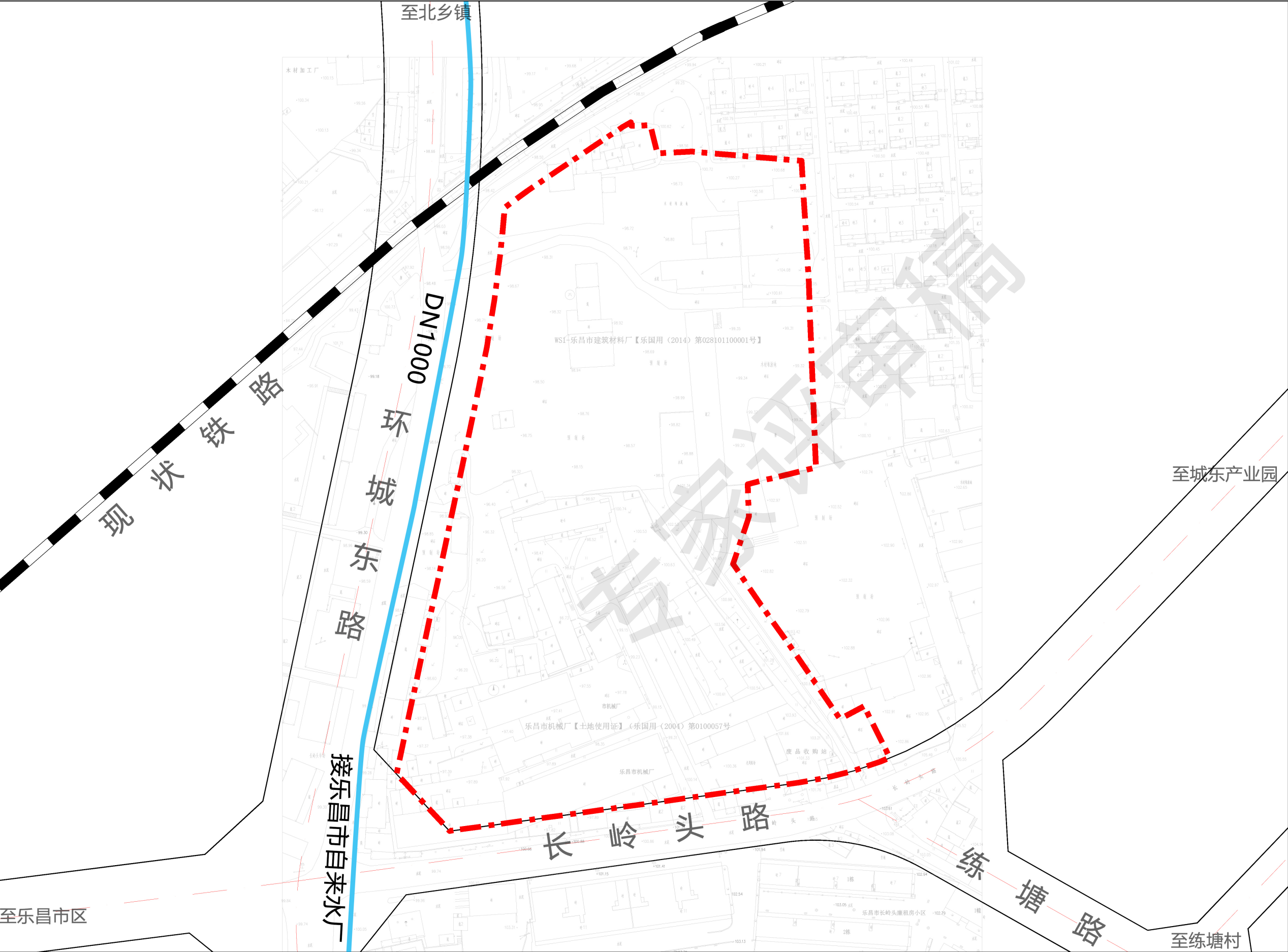


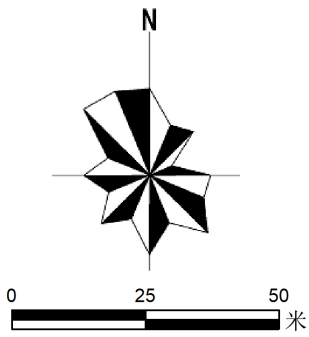
图 例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 给水管线
- 给水管径



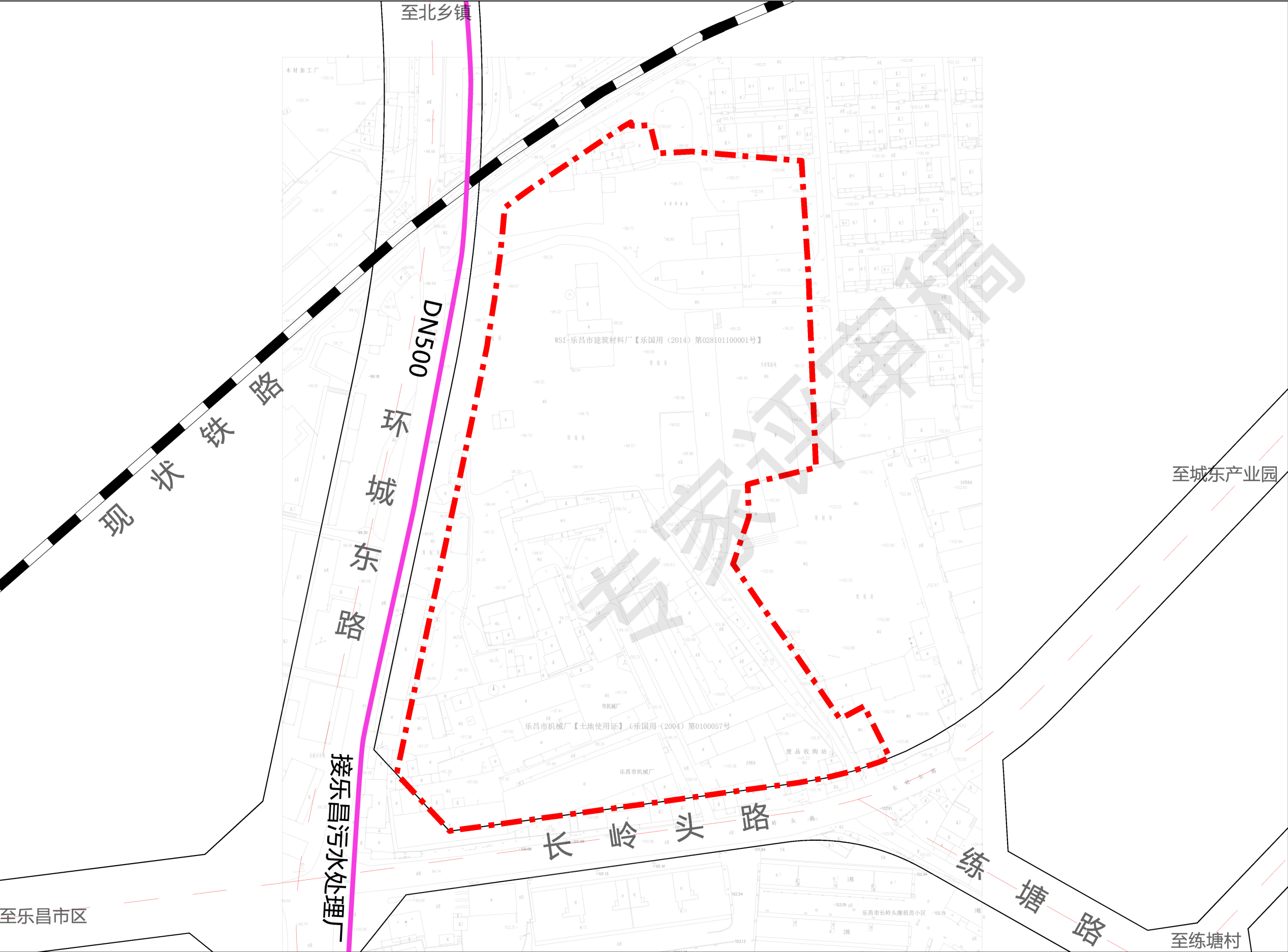
乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

排水工程规划图



图例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 排水管线
- 排水管径



乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

电力工程规划图

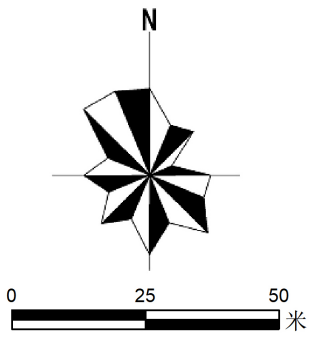
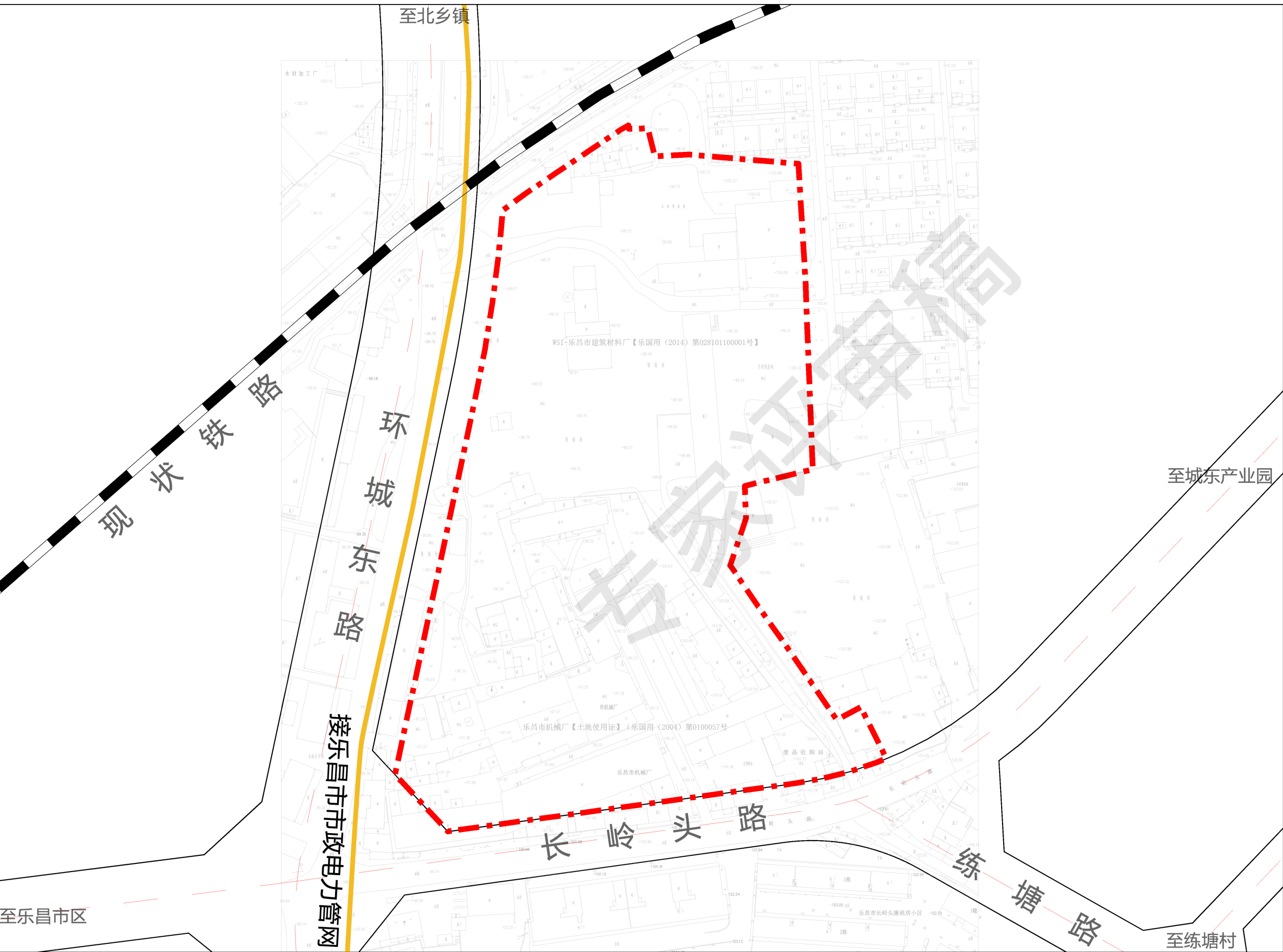


图 例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 电力管线



乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划

通信工程规划图

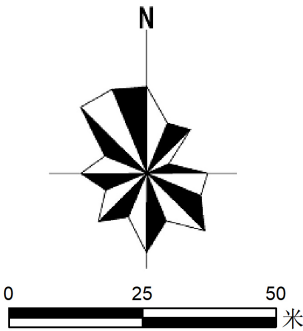
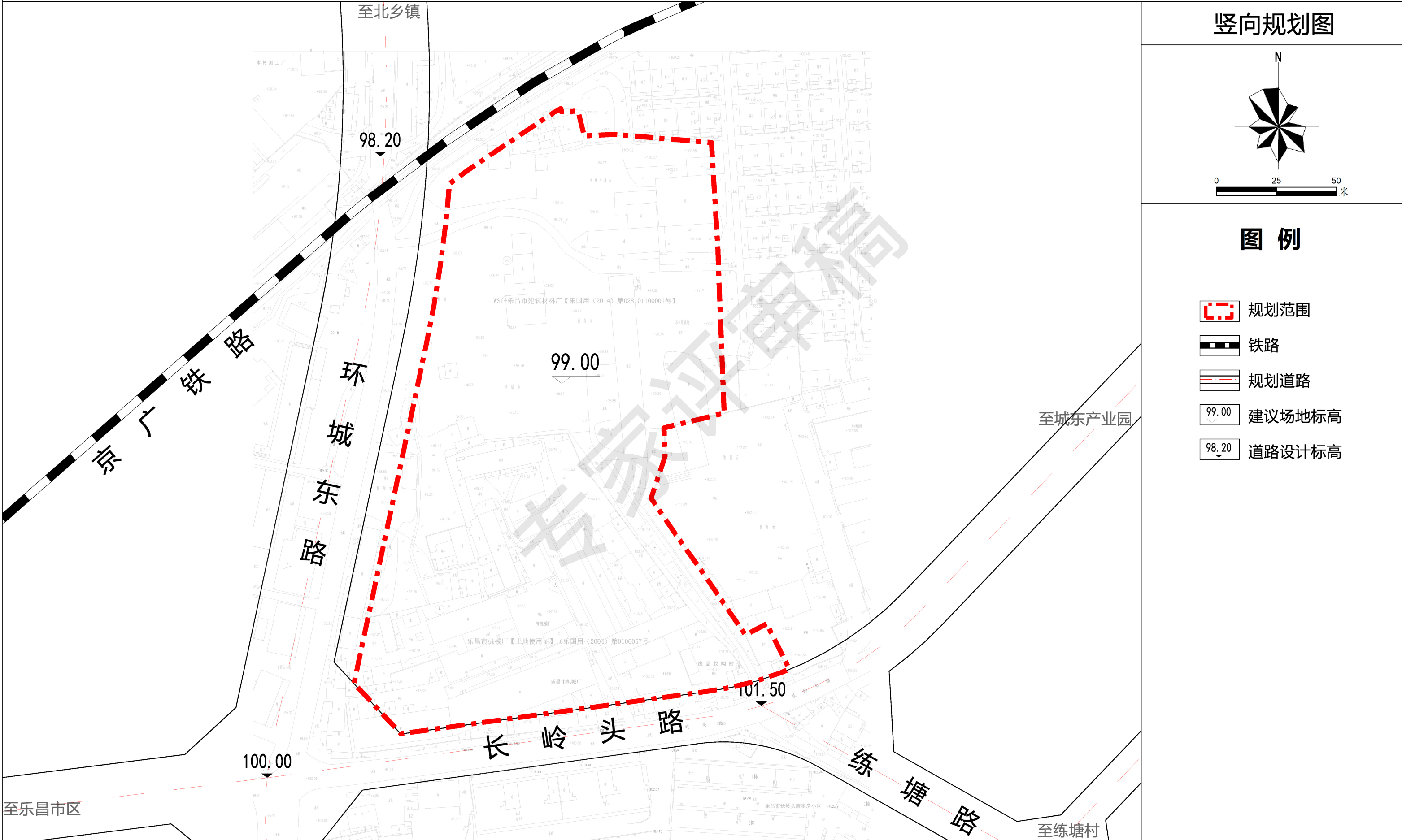


图 例

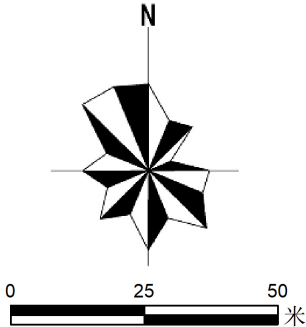
- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 通信管线



乐昌市旧城区CBD-05-02号地块控制性详细规划



竖向规划图



图例

- 规划范围
- 铁路
- 规划道路
- 建议场地标高
- 道路设计标高

目 录

一、规划背景	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划原则	3
1.3 规划依据	3
二、现状概述	4
2.1 项目区位	5
2.2 场地现状	5
2.3 现状道路交通	5
2.4 周边建设情况	5
2.5 土地利用现状	6
2.6 现状权属情况	6
三、相关规划衔接	7
3.1 《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》	8
3.2 《乐昌市旧城区控制性详细规划》	9
四、规划目标和规模	9
4.1 规划目标	10
4.2 用地规模	10
五、用地布局规划	10
六、地块划分与控制	11
6.1 地块划分	11
6.2 地块划分与编码	11

七、地块控制指标体系	11
7.1 用地性质	12
7.2 建设用地使用强度控制	12
7.3 建设用地使用强度	14
7.4 建筑后退距离控制	14
7.5 出入口方位控制	15
7.6 建筑限高	15
7.7 机动车停车位配建	15
7.8 地块规划控制指标一览表	15
八、道路交通规划	15
九、道路竖向规划	16
十、市政工程规划	16
10.1 给水工程规划	16
10.2 排水工程规划	16
10.3 电力工程规划	18
10.4 通信工程规划	18
10.5 管线综合规划	19
10.6 环卫工程规划	20
十一、综合防灾规划	20
11.1 消防工程规划	21
11.2 防洪工程规划	21
11.3 抗震规划	22

十二、项目建设对周边影响及管控要求.....22

十三、绿色建筑发展规划23

 13.1 绿色建筑概念 23

 13.2 规划目标..... 23

 13.3 绿色建筑等级划定24

十四、规划实施的措施与建议25

 14.1 规划实施的措施与建议 26

 14.2 实施的保障机制27

一、规划背景

1.1 规划背景

（1）深入贯彻实施城市更新行动

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《中共中央办公厅、国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持稳中求进工作总基调，转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

《意见》明确到 2030 年，城市更新行动实施取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

《意见》要求推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造。推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区。改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。鼓励以市场化方式推动老旧厂区更新改造，加强工业遗产保护利用，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。

坚持“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”，加强用地保障，建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度，统筹好新增和存量建设用地，涉及国土空间规划调整的，按程序依法办理。推动土地混合开发利用和用途依法合理转换，明确用途转换和兼容使用的正面清单、负面清单和管控要求，完善用途转换过渡期政策。盘活利用存量低效用地，完善闲置土地使用权收回机制，优化零星用地集中改造、容积率转移或奖励政策。支持利用存量低效用地建设保障性住房、发展产业、完善公共服务设施。除国有土地使用权出让合同约定或者划拨用地决定书规定由政府收回土地使用权以及法律、行政法规禁

止擅自转让的情形外，鼓励国有土地使用权人按程序自行或以转让、入股、联营等方式更新改造低效用地。优化地价计收规则。推进建设用地使用权在土地的地表、地上或者地下分别设立。完善城市更新相关的不动产登记制度。

（2）切实开展“两项整治”，改善城乡风貌环境

乐昌市旧城区 CBD-05-02 号地块位于乐昌市老城区，南侧靠近京广铁路线，设置乐昌站，紧邻东环中路北连 S248 省道。现状环境差、周边主要为老旧住宅小区，是典型的“低、散、乱”集聚区，影响土地利用效益及城乡风貌。因此，若将地块整合开发，既符合当下“两项整治”要求，也能进一步提升城乡环境。

（3）支撑“一核两翼”产业发展，促进优质产业集聚

广东乐昌经济开发区创建于 1992 年。2014 年 9 月，经省政府办公厅同意，开发区调整到乐昌产业转移工业园范围内。乐昌产业转移工业园规划总面积 897.53 公顷，其中城东片区 700.8 公顷，主要发展机械装备制造、新型材料、箱包服饰等产业。

乐昌地处广东最北端，素有“广东北大门”之称，境内拥有“两铁两高一国三省道”（即京广铁路、武广高铁、京港澳高速、乐广高速和 107 国道，省道 247 线、248 线、249 线），是粤北地区重要的交通枢纽。园区交通区位优势凸显，城东片区位于乐昌市区东郊 6 千米，距京广铁路乐昌站 6 千米，距京广高铁乐昌东站 3 千米，距乐广高速乐昌出口 10 千米，距正在规划建设的韶关机场 25 千米，距北江航运码头 55 千米。通过高铁进入珠三角“1 小时经济生活圈”；高速南下广州仅需 2.5 小时，北上湖南郴州 1 小时、长沙 3 小时，西到江西赣州 2.5 小时。

乐昌经开区城东片区构建“铝幕墙+电子信息”产业，城南片区围绕“食品饮料、先进材料”产业，中部片区布局综合园、电子信息园、孵化园，发展贸易物流、科技服务业，培育区域总部、研发设计等功能，“一核两翼”强势崛起。2023 年以来，206 个工业项目落地，引资超百亿元。园区多项核心指标连续八年韶关领跑，荣膺省制造业高质量发展优秀园区，铝幕墙产业成功认定省特色中小企业集群。

1.2 规划原则

1.2.1 生态优先，绿色发展

坚持“既要金山银山，更要绿水青山”的发展理念，以保护好生态环境为前提谋划和推动发展，探索环境保护和产业发展相协调的发展模式，科学、合理、有序地开发建设，促进持续发展。

1.2.2 多规协调，保障落实

用地需与国土空间规划等上位规划相衔接协调，确保项目建设的稳步推进。

1.2.3 经济可行，面向实施

规划合理确定土地开发强度、土方竖向、配套设施等要求，充分考虑用地与周边道路、用地的关系，从规划层面降低开发成本，提高规划的可实施性。

1.2.4 细化管控，引导开发

注重项目实施的可操作性，明确各项开发建设控制指标、设施配套等建设管控要求，为自然资源主管部门出具规划设计要点和审查详细规划总平面图及建筑设计方案提供参考依据。

1.3 规划依据

1.3.1 法律、法规与规章

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护保护法》（2015）；
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
- (5) 《广东省城乡规划条例》（2013）。

1.3.2 技术规范与标准

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- (2) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修订）；
- (3) 广东省自然资源厅《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见(暂行)》（2021）；
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328 - 2018）；

- (5) 《城市绿地分类标准》（CJJT 85-2017）；
- (6) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）；
- (7) 《城市给水工程规划规范》（GB/T 50282-2016）；
- (8) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
- (9) 《城市电力规划规范》（GB/ T 50293-2014）；
- (10) 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- (11) 《城镇燃气设计规范》（GB 500289-2006）；
- (12) 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；
- (13) 《城市防洪规划规范》（GB51079-2016）；
- (14) 《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）；
- (15) 《城市绿线管理办法》（2010 修正版）；
- (16) 《城市蓝线管理办法》（2010 修正版）；
- (17) 《城市黄线管理办法》（2010 修正版）；
- (18) 《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件（2015）；

1.3.3 相关规划

- (1) 《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (2) 《乐昌市旧城区控制性详细规划》；

其他与规划区控制性详细规划相关的法律法规、地方相关规定、该地区相关行政文件和规划批件。

1.4 规划范围

项目地块位于广东省韶关市乐昌市县城东部，环城东路以东、长岭头路以北区域，规划总用地面积约 30327 平方米。

二、现状概述

2.1 项目区位

项目地块位于乐昌市县城东部，东侧为丰泽园，南邻长岭头路，西邻东环路，北邻现状铁路，区位较为优越，路网配套完善，交通条件便利。

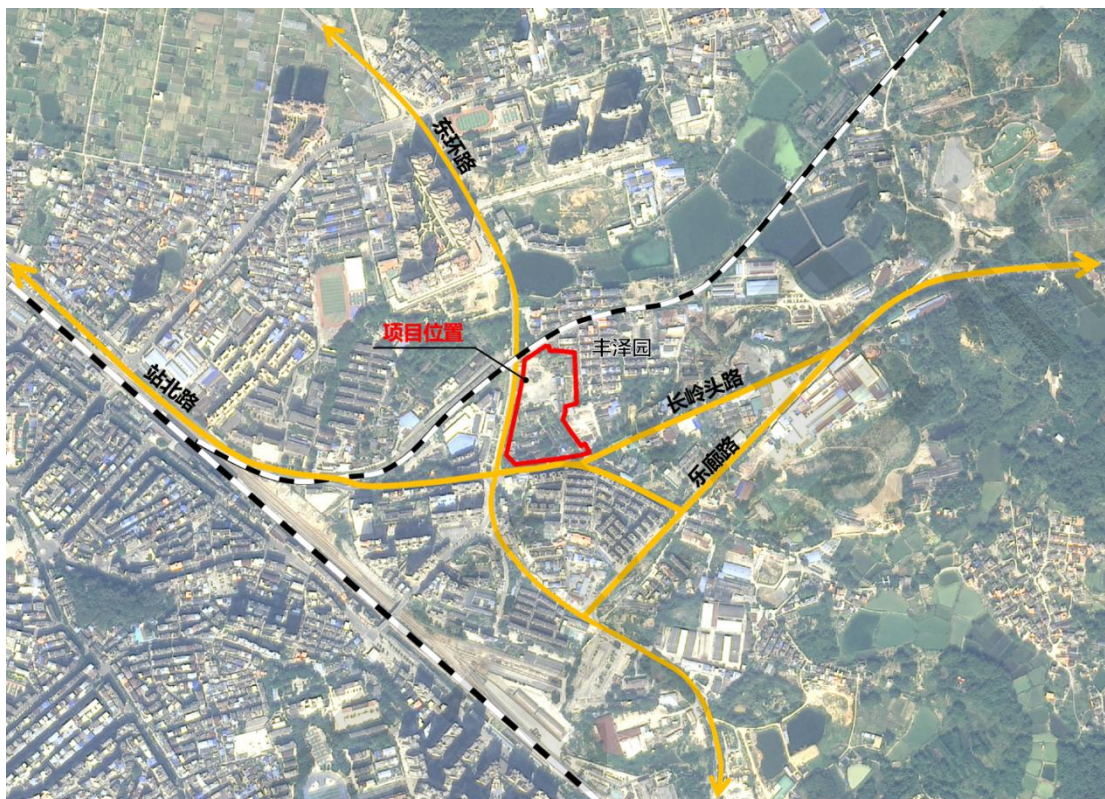


图 2-1 项目区位示意图

2.2 场地现状

项目地块现状为工业项目用地，水土保持良好，场地地面标高约为 96.0～104.0 米（1985 国家高程基准，下同）之间；场地四周有相邻道路，交通接入条件良好。

2.3 现状道路交通

项目地块西邻环城东路，道路设计红线宽度 36 米，南邻长岭头路，道路设计红线宽度 21 米，交通较为便利。

2.4 周边建设情况

项目地块周边均为现状建设用地，以居住及临街商业建筑为主。

2.5 土地利用现状

依据乐昌市 2024 年度土地变更调查成果数据，项目地块的地类总面积 3.0327 公顷，现状地类主要为农村宅基地及工业用地。

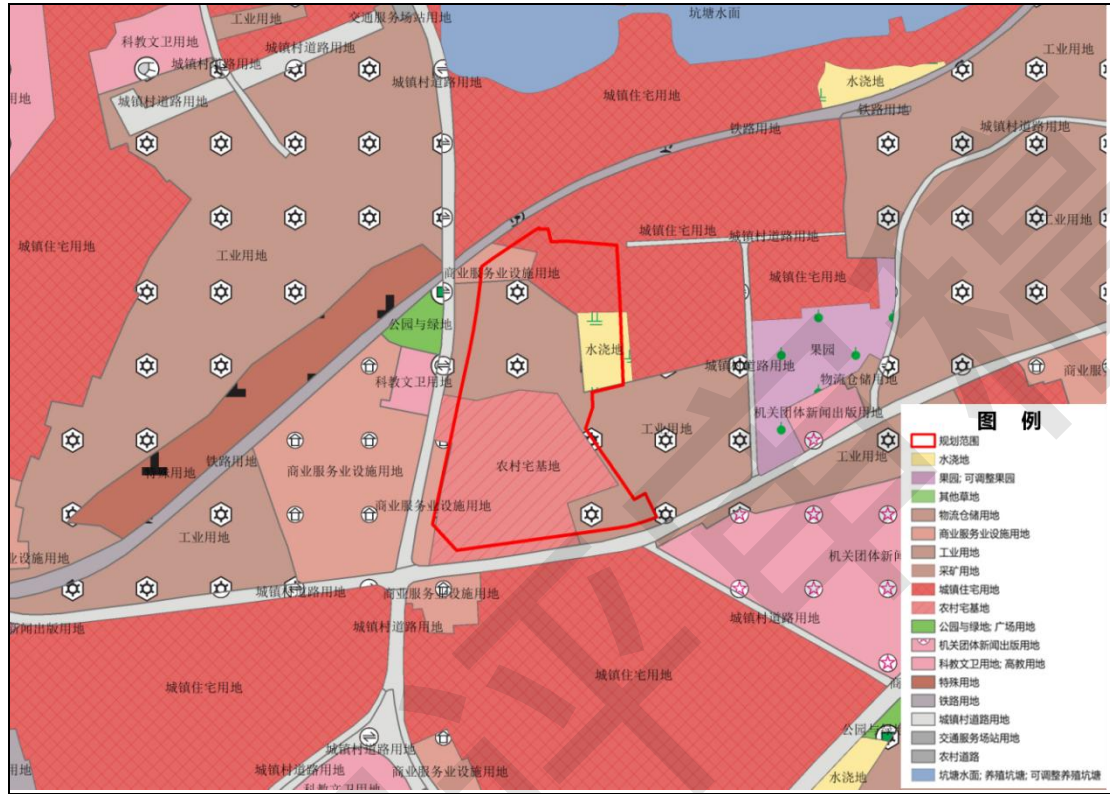


图 2-3 土地利用现状图

2.6 现状权属情况

规划范围内北侧用地权属为乐昌市建筑材料厂，南侧用地权属为乐昌市机械厂。

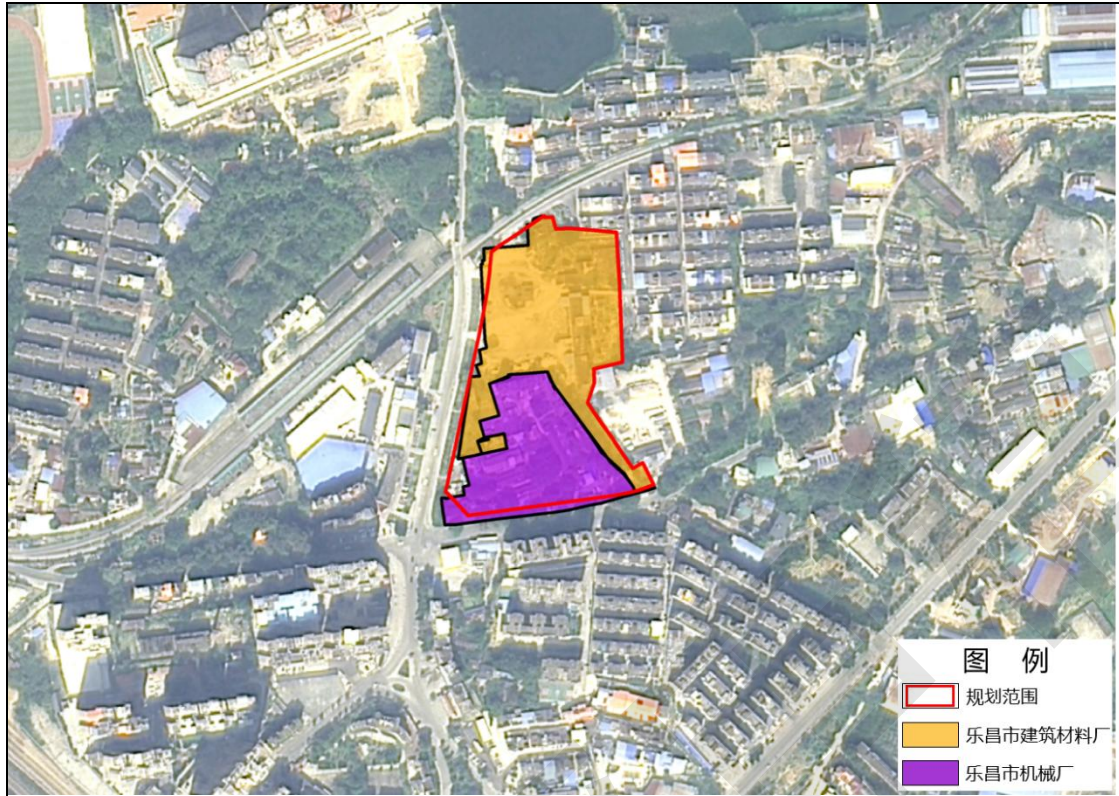


图 2-4 权属示意图

三、相关规划衔接

3.1 《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

根据《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称《乐昌市国土空间总规》），项目地块全部位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田等控制线。项目地块规划用地性质为城镇住宅用地。



图 3-1 与永久基本农田、生态保护红线协调示意图



图 3-2 与《乐昌市国空总规》衔接分析图

3.2 《乐昌市旧城区控制性详细规划》

根据《乐昌市旧城区控制性详细规划》（以下简称《乐昌市旧城控规》），项目地块规划用地性质为二类城镇住宅用地，地块编码为 CBD-05-02，容积率按 $FAR \leq 3.0$ 进行上限控制，建筑密度按 $BD \leq 30\%$ 进行上限控制，绿地率按 $GB \geq 30\%$ 进行下限控制，建筑限高按 $H \leq 80m$ 进行上限控制。

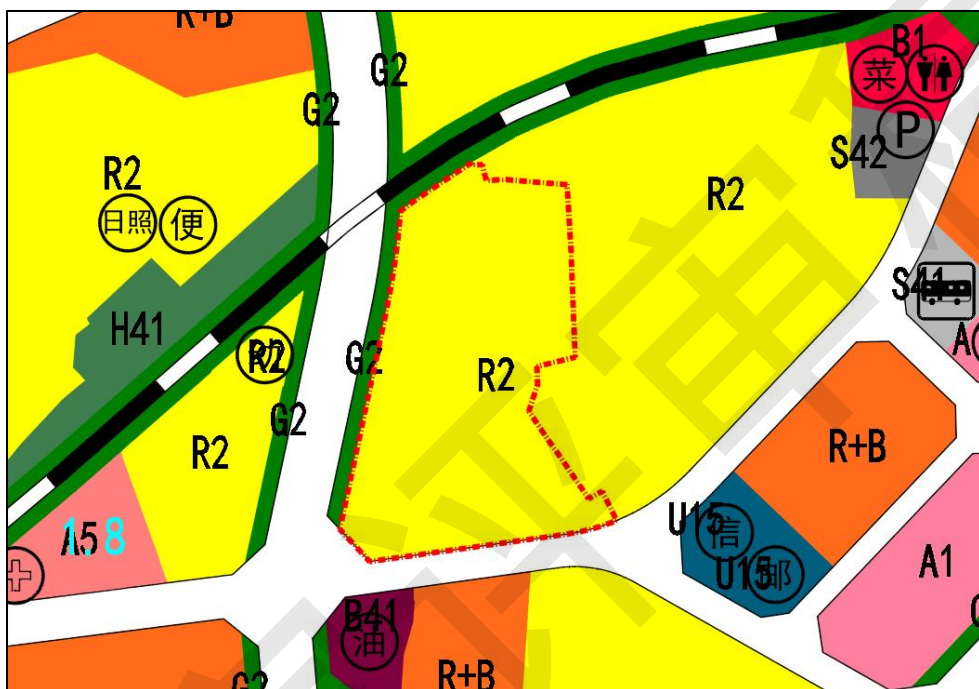


图 3-3 与《乐昌市旧城控规》衔接分析图

四、规划目标和规模

4.1 规划目标

本次规划的目标是落实《乐昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中“一园三区”的工业空间布局结构，推动项目地块与城东、城南园区实现无缝衔接和联动发展，打造一体化产业发展大平台。

4.2 用地规模

本次规划拟根据现状用地情况、权属、地形条件等因素，确定规划总用地规模为 30327 平方米。

五、用地布局规划

本次规划总用地面积为 30327 平方米，规划用地性质为一类工业用地（100101）。

六、地块划分与控制

6.1 地块划分

本次规划为一类工业用地，用地面积较小、性质单一，原则上不需对地块再次划分和细分，若在实际开发过程中根据使用功能要求需对地块进行划分，应根据具使用功能、总平面图布局和地形条件等确定。

6.2 地块划分与编码

地块编码原则上按一个独立土地使用性质的地块为编码单位，大多数地块为规划道路封闭成的街区，但当在一个街区内的土地使用性质超过一种时，不同性质的用地与不同的用地编码一一对应，即每一个用地编码只代表一个地块、一种土地使用性质。土地使用性质代表地块（或街区）土地使用的主导性质。

本次规划范围内为单个地块，用地性质单一，不存在管理单元一街坊一细分地块等多个层级，地块编码直接采用地块一级编码，规划确定地块编码为 CBD-05-02，代表城北东片区管理单元 05 街坊 02 地块。

七、地块控制指标体系

7.1 用地性质

7.1.1 用地性质

用地性质为地块的主导性质，其确定以规划的功能要求为依据，经与自然资源主管部门沟通，确定土地使用性质原则上按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）划分到二/三级类。地块用地性质为一类工业用地（100101）。

7.1.2 土地兼容性

参考《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件，项目地块用地性质，与其它用地性质详见下表。

规划土地使用兼容性一览表

可相容用地类型 用地类型	二类城镇住宅用地	三类城镇住宅用地	机关团体用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	商业服务业用地	一类工业用地	二类工业用地	仓储用地	城镇道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
一类工业用地	△	×	△	×	×	×	×	△	●	×	△	×	△	△	△	△	×

注：1、●可相容 ×不相容 △由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。

2、此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。

3、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）

7.2 建设土地使用强度控制

7.2.1 开发强度控制

法定图则中确定的各地块土地开发强度均以地面以上建筑总面积为控制指标。在规划实施过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发，土地的开发强

度、环境容量、配套设施及开发建筑总量控制指标应保持不变。

本规划确定的地块用地面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因，与已划拨土地的实际情况不符的，以划拨土地的实际情况为准。

法定图则中所规定的土地使用强度是土地划拨和出具设计要点的重要依据，如确需变更，应报乐昌市城乡规划委员会审议通过后，并经原审批机关同意后方可实施。

7.2.2 建设用地地块划分管制

图则所确定的地块界限，并不一定代表实际的用地红线范围，在符合图则所规定性质及开发强度的前提下，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

在保证总体开发强度不变的前提下，自然资源主管部门有权根据实际开发建设或管理的需要进行再次合并或细分。

依照地籍权属需进行合并使用的，在不妨碍规划实施前提下可适当合并建筑总容量指标，但须报自然资源主管部门予以核准。

7.2.3 建设用地土地使用性质管制

地块开发建设过程中，地块的土地使用性质应符合本文本规定，自然资源主管部门可在各地块兼容性许可范围内确定兼容性性质。

自然资源主管部门在兼容范围内确定地块土地使用性质应遵循以下取舍原则：便于本地块综合使用功能的发挥；利于提升地块的经济价值和综合效益；不得对周边产生干扰和不良影响。

规划区土地使用性质兼容性中，兼容比例应严格按照规范的要求控制。规划区内城市建设用地的适建范围按照本规划的规定执行，各类别用地的规划建设应符合兼容性的规定。

7.2.4 建筑技术及风貌

为响应国家绿色节能《国家绿色节能建筑行动方案》，建议项目建筑部分按省标二星级及以上绿色建筑标准进行设计和建设。

地块内建筑色彩不宜过多，避免鲜艳杂乱，建筑外观应简洁大方，色彩明快统一，排布整齐而有韵律感，并与周边地块建筑风貌协调。

7.3 建设用地使用强度

7.3.1 容积率（FAR）

容积率为规划地块计容建筑总面积与地块规划建设用地面积之比，本次规划范围内，地块开发建设容积率不得高于该地块规定的指标要求。

项目地块位于乐昌市乐城街道附城村东南侧。根据《韶关市城乡规划技术管理规定》及其后续修订文件中针对工业用地的指标控制要求，工业用地容积率需满足 $FAR \geq 0.5$ 的下限标准。结合本次规划实际，综合参考同类型项目经验、地块建设使用需求，并为远期发展预留充足空间，最终确定 CBD-05-02 地块的容积率按 $FAR \geq 1.0$ 进行下限控制。

7.3.2 建筑密度（BD）

建筑密度为规划地块建筑基底面积与规划建设用地面积之比，本次规划范围内，地块开发建设建筑密度不得高于该地块规定的指标要求。

《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件中未对工业用地制定相关指标控制，本次规划参考同类型项目及结合用地实际建设使用需求，考虑预留远期发展空间，规划 CBD-05-02 地块的建筑密度按照 $30\% \leq BD \leq 60\%$ 进行区间控制。

7.3.3 绿地率（GR）

绿地率指地块内各类绿地面积与规划建设用地面积之比，参考同类型项目及《韶关市建设项目绿地率相关技术管理规定》（试行），规划 CBD-05-02 地块的绿地率按照 $15\% \leq GR \leq 20\%$ 进行区间控制。

7.4 建筑后退距离控制

指地块内建筑外轮廓线后退建设用地红线距离，控制建筑后退距离的下限值。地块位于环城东路东侧，长岭头路北侧，根据《铁路安全管理条例》、《韶关市城乡规划技术管理规定》及其后续修订文件等相关法律法规、技术规范要求，地块北侧建筑控制线退让专线铁路距离不小于 15 米，南侧退让长岭头路红线不小于 5 米，东侧退让规划建设用地红线不小于 5 米，西侧退让防护绿地不小于 3 米。若场地周边有护坡或挡墙的，建筑后退护坡或挡墙的距离应满足《韶关市城乡规划技术管理规定》及其后续修订文件有关要求。

综上，地块建筑控制线退让专项铁路不小于 15 米，退让长岭头路红线不小

于 5 米，东侧退让规划建设用地红线不小于 5 米，西侧退让防护绿地不小于 3 米。

7.5 出入口方位控制

结合上位规划相关内容，确定项目地块的出入口方向环城东路，位于地块西侧。

7.6 建筑限高

建筑限高指地块建筑物最高控制线，地块开发建设建筑高度不得高于该地块规定的指标要求。本次规划对项目地块的建筑限高按 $H \leq 50\text{m}$ 进行上限控制。

7.7 机动车停车位配建

机动车停车位配置要求参照《韶关市城乡规划技术管理规定》及后续修订文件，并按相关规定配设机动车充电设施。

7.8 地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地性质代码	规划建设用地面积 (m ²)	土地使用兼容性	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GR)	建筑限高 (m)
CBD-05-02	一类工业用地	100101	30327	--	$FAR \geq 1.0$	$30\% \leq BD \leq 60\%$	$15\% \leq GR \leq 20\%$	≤ 50

八、道路交通规划

项目地块依托西侧环城东路以及南侧长岭头路，规划环城东路红线宽度为 36 米，规划长岭头路红线宽度为 21 米，满足项目地块的交通出行和消防需求。

九、道路竖向规划

对于已建环城东路和长岭头路，原则上道路标高不作调整，场地内道路竖向设计与现状道路竖向进行良好衔接。

项目地块现状整体东高西低，地势较为平缓，规划根据规划道路高程，为降低场地土方工程量，建议场地平均标高为 99.00 米。

十、市政工程规划

10.1 给水工程规划

10.1.1 规划依据

《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

10.1.2 用水量预测

根据相关规范，规划用水量指标采用分类用地用水量指标进行预测，则项目地块用水量预测如下：

项目地块用水量预测表

用地用海代码		用地用海名称	面积(公顷)	用水指标 [$\text{m}^3 / (\text{hm}^2 \cdot \text{d})$]	用水量 (m^3 / d)
大类	中/小类				
10	100101	一类用地	3.03	50	151.5

根据给水工程规划中预测水量情况，预测项目地块日用水量为 $151.5 \text{ m}^3 / \text{d}$ 。

10.1.3 水源规划

规划区给水水源为乐昌市自来水厂。

10.2 排水工程规划

10.2.1 规划依据

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 年版）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

10.2.2 排水体制

结合规划范围的实际情况，排水采用雨污分流制。

10.2.3 排水工程规划

项目地块内部工业污水由工业企业自行处理，达到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）规定后方可接入环城东路管径为 DN500 的市政污水管网，排往乐昌市污水处理厂。

10.2.4 规划区污水量预测

根据给水工程规划中预测水量情况，污水折减系数取 0.8，日变化系数取 1.2，地下水渗入量取 10%，污水收集率 100%。则项目地块平均日污水量预测为 111.1 m³/d，详见污水量预测表。

项目地块污水量预测表

用水量 (m ³ /d)	污水折 减系数	日变化系数	地下水渗入量	污水收集率	污水量 (m ³ /d)
151.5	0.8	1.2	10%	100%	111.1

10.2.5 雨水量计算

雨水量计算采用与乐昌市乐城街道降雨特点相似的韶关市暴雨强度公式。暴雨强度公式：

$$Q = (21.9203 + 11.4839 \lg T) / (t + 23.6355)^{0.7793}$$

公式中 $t = t_1 + mt_2$

t — 集水时间 (min)；

t_1 — 地面集水时间 (min)，取 5~10min；

T — 频率， $T = 1/P$

P — 重现期，规划建设区取 2；重要地区取 3~5；

雨水流量公式：

$$Q = \psi \cdot F \cdot q$$

ψ — 综合径流系数，建筑用地取 0.40~0.60、绿化用地取 0.20~0.35；

F — 汇水面积 (ha)；

q —设计暴雨强度 ($l/s \cdot ha$)。

场地内部雨水经收集后接入环城东路已规划的管径为 DN1400 市政雨水管网收集就近排入周边水体。

10.3 电力工程规划

10.3.1 规划依据

《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

10.3.2 负荷预测

根据《城市电力规划规范》，参考周边城市的相关预测标准，并结合乐昌市实际情况，项目地块单位建设用地负荷指标取 $500kW/ha$ ，则本次用电指标及负荷预测量为：

项目地块用电量估算表

用地用海代码		用地用海名称	面积 (公顷)	负荷密度 (kW/ha)	综合需用 系数	用电负荷 (kW)
大类	中/小类					
10	100101	一类工业用地	3.03	500	0.5	757.5

项目地块的电力管线由环城东路接入乐昌市市政电力管网。

10.4 通信工程规划

10.4.1 规划依据

《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；

《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373-2019）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

10.4.2 通信容量预测

根据《城市通信工程规划规范》，参考周边城市的相关预测标准，并结合乐昌市实际情况，项目地块单位用地用户主线预测指标取 50 线/ha，则本次规划范围电信用户预测量为：

项目地块固话容量预测表

用地用海代码	用地用海名称	面积(公顷)	预测指标	主线容量
--------	--------	--------	------	------

大类	中/小类			(线/ ha)	(线)
10	100101	一类工业用地	3.03	50	152

10.4.3 通信管网规划

项目地块的通信管线由环城东路接入乐昌市通信管网，规划采用地下通信管道敷设方式。

10.5 管线综合规划

10.5.1 管线规划控制原则

镇区工程管线宜地下敷设，工程管线的平面位置和竖向位置均应采用统一的坐标系统和高程系统。管线设置应与道路中心线平行，横过马路的线段应尽量与路中线垂直。

(1) 在道路中线以西、北侧为：燃气、给水、电力、电信管线；

(2) 在道路中线以东、南侧为：雨水、污水管线；

各类管线应根据不同管线的特性和设置要求综合布置。各类管线与建(构)筑物之间的最小水平净距及相互间的水平与垂直净距，应按现行《城市工程管线综合规划规范》执行。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因数限制难以满足要求时，可根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。各种工程管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设。

当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序宜为：电力管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。工程管线交叉时的最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》上说明的规定。

工程管线的最小覆土深度应符合现行《城市工程管线综合规划规范》的规定。

10.5.2 管线的竖向综合

工程管线应减少在道路交叉口处交叉。当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：

(1) 压力管线宜避让重力自流管线；

(2) 易弯曲管线宜避让不易弯曲管线；

(3) 分支管线宜避让主干管线；

(4) 小管径管线宜避让大管径管线。

10.6 环卫工程规划

10.6.1 规划依据

《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337—2018）；

《环境卫生设施设置标准》（CJJ27—2012）；

《城市生活垃圾分类及评价标准》（CJJ/T 102 - 2004）；

10.6.2 垃圾收集、转运规划

根据《乐昌市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目地块项目运营使用后产生的垃圾，垃圾由企业统一收集，运送至乐昌市转运站进行处理。

十一、综合防灾规划

11.1 消防工程规划

11.1 规划原则

消防给水采用以城市给水系统为主，人工水体、自然水体为辅的消防供水体制。消防供水体系主要由市政供水管网、市政消火栓、消防水池及城市水体（水库、池塘）组成。

11.2 规划依据

《中华人民共和国消防法》（2019 年修订）；

《城市消防站建设标准（建标 152-2017）》；

《韶关市城乡规划技术管理规定》；

11.3 消防工程规划

项目地块处于乐昌市乐城街道附城村，位于乐城消防救援站责任区域，满足项目片区的消防需求，可满足项目地块的消防需求。

11.2 防洪工程规划

11.2.1 规划原则

（1）防洪规划，应遵循“泄蓄兼施、以泄为主”的方针，统筹兼备，合理规划，确保重点，近远期结合的治理原则。

（1）将工程防治措施与非工程防治措施结合并举，相辅相成。

（1）应研究超标洪的防治对策与措施，降低超标洪、潮灾害损失。

（1）从实际情况出发，以治理河流，疏导洪水，抬高洼地，基本自流，针对不同地区的特点选择切实可行的对策，因地制宜的制定合理可行的工程措施和非工程措施。

11.2.2 防洪标准

根据《乐昌市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目地块位于乐昌市乐城街道附城村，属于乐昌市中心城区，防洪标准近期为 10 年一遇；远期为 50 年一遇。

11.3 抗震规划

11.3.1 规划原则

城市抗震贯彻“预防为主，防、抗、避、救相结合”的原则。

11.3.2 规划目标

当遭受多遇地震时，城市一般功能正常；当遭受相当于抗震设防烈度的地震时，城市一般功能及生命系统基本正常；当遭受罕遇地震时，城市功能不瘫痪，要害系统和生命线工程不遭受破坏，不发生严重的次生灾害。

11.3.3 抗震设防标准

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001），对于已经完成震害预测的地区，建设工程要严格按照震害预测成果提供的参数进行抗震设防，乐昌市对应地震基本烈度为 6 度，因此项目地块按照不低于基本烈度 6 度设防。

十二、项目建设对周边影响及管控要求

项目投产后可带动地方就业，同时，地块改造有助于提升区域土地利用效率，推动产业升级，对乐昌市东部片区整体发展形成正向拉动效应。

本项目用地位于乐昌市城区东部，项目用地西侧及南侧紧邻市政道路，市政基础设施接入条件良好。

项目地块西侧环城东路规划道路宽度 36 米，为城市主干路；南侧长岭头路规划道路宽度 21 米，为城市支路，项目地块周边市政道路完善，交通通行能力强。本项目地块用地面积不大，且为工业项目，进出车流量相对不大。因此，本项目用地交通接入条件良好，且不会对城镇生活交通和过境交通带来干扰。

项目用地面积不大，市政设施需求量较小，地块周边市政管网及设施完善，可满足项目地块需求。项目地块内部工业污水由工业企业自行处理，达到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010）规定后方可接入市政污水管网。项目为工业用地，且用地规模不大，对公共服务设施需求较小。

因此，项目建设对项目地块周边交通、市政基础设施及公共服务设施造成干扰或影响较小。

十三、绿色建筑发展规划

13.1 绿色建筑概念

根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019，绿色建筑是指在全寿命期间，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。绿色建筑概念的核心，是从人性关怀、资源节约、环境友好的角度，思考人类的建设活动，使建筑能在与自然和谐共生的前提下持续发展。

13.2 规划目标

衔接《乐昌市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》，以节约资源、改善人居环境、提升使用功能为目标，通过优化场地、提升建筑性能、优化结构性能，对暖通、给排水和电气系统进行优化改造等方式提高既有建筑的绿色性能。从项目立项、规划、设计、施工、运行及管理、维修和养护到拆除再利用的全生命期

视角进行绿色建筑实践活动，有效实现绿色建筑专项规划、设计施工、竣工验收等全过程管理，加快既有民用建筑的绿色改造计划实施与力度从而最大限度地实现节能、节地、节水、节材和保护环境，营造良好的生产生活空间。

13.3 绿色建筑等级划定

规划依据《绿色建筑评价标准》对本项目内建筑进行绿色建筑等级划定。

绿色建筑评价的分值设定应符合表 13-1 的规定：

绿色建筑评分值

	控制项 基础分值	评价指标评分项满分值					提高与创新 加分项 满分值
		安全 耐久	健康 舒适	生活 便利	资源 节约	环境 宜居	
预评价分值	400	100	100	70	200	100	100
评价分值	400	100	100	100	200	100	100

绿色建筑评价的总得分应按下式进行计算：

$$Q=(Q_0+Q_1+Q_2+Q_3+Q_4+Q_5+Q_A)/10$$

式中：Q——总得分；

Q₀——控制项基础分值，当满足所有控制项的要求时取 400 分；

Q₁~Q₅——分别为评价指标体系 5 类指标(安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居)评分项得分；

Q_A——提高与创新加分项得分。

绿色建筑星级等级应按下列规定确定：

一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色建筑均应满足本标准全部控制项的要求，且每类指标的评分项得分不应小于其评分项满分值的 30%；

一星级、二星级、三星级 3 个等级的绿色建筑均应进行全装修，全装修工程质量、选用材料及产品质量应符合国家现行有关标准的规定；当总得分分别达到 60 分、70 分、85 分且应满足表 8-2 的要求时，绿色建筑等级分别为一星级、二星级、三星级。

一星级、二星级、三星级绿色建筑的技术要求

	一星级	二星级	三星级
围护结构热工性能的提高比例，或建筑供暖空调负荷降低比例	围护结构提高 5%，或负荷降低 5%	围护结构提高 10%，或负荷降低 10%	围护结构提高 20%，或负荷降低 15%
严寒和寒冷地区住宅建筑外窗传热系数降低比例	5%	10%	20%
节水器具用水效率等级	3 级	2 级	
住宅建筑隔声性能	—	室外与卧室之间、分户墙（楼板）两侧卧室之间的空气声隔声性能以及卧室楼板的撞击声隔声性能达到低限值标准限值和标准要求标准限值的平均值	室外与卧室之间、分户墙（楼板）两侧卧室之间的空气声隔声性能以及卧室楼板的撞击声隔声性能达到高要求标准限值
	一星级	二星级	三星级
室内主要空气污染物浓度降低比例	10%	20%	
外窗气密性能	符合国家现行相关节能设计标准的规定，且外窗洞口与外窗本体的结合部位应严密		

根据《广东省绿色建筑条例》，县级以上地方人民政府自然资源主管部门应根据土地出让方式、建设内容等，在土地出让或划拨阶段明确绿色建筑等级要求。

十四、规划实施的措施与建议

14.1 规划实施的措施与建议

14.1.1 强化和发挥城市规划管理的作用

控制性详细规划是城市建设发展必须遵守的基本法规，依据《中华人民共和国城乡规划法》任何部门和个人都不得随意更改本规划。必须增强法律意识，提高城市规划的法律地位，强调依法建设，各类规划建设都应纳入城市的统一规划管理，保证城市各项建设活动能够按照批准后的城市规划协调、健康、有序地进行。

14.1.2 加强城市规划宣传与公众参与

充分认识城市规划的重要性，高度重视城市规划工作，切实发挥城市规划对于城市土地和空间资源利用的指导和调控作用。加强宣传，通过传播媒介和各类展览等形式，大规模、多层次地广泛宣传城市规划，增加实施规划的透明度和公众参与程度，使投资者通过规划更加深入全面地了解规划区的投资环境和发展前景，方便公众对政府执行规划的监督。

14.1.3 建立与健全城市规划的监督检查制度

各级政府要发挥法律监督、行政监督、舆论监督和群众监督的作用，对规划实施情况进行监督检查，认真查处和纠正各种违反规划的行为，加大对违法建设行为的整治。规划批准后，必须严格执行，不得擅自变更。政府根据城市经济和社会发展的需要，对规划进行调整，应依照《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定和程序向上级政府和主管部门报批和备案。

14.1.4 加强建设用地管理

全面加强镇区建设用地管理，建立土地计划供应储备机制，严格执行土地管理的“统一规划、统一征地、统一管理、统一开发、统一出让”原则和商用土地使用权公开招标拍卖的方式，坚持政府垄断——市场运作规则，集约使用镇区建设用地。

14.1.5 健全管理机构，加强队伍

根据镇区规划的编制、研究和实施管理的工作需要，设置与责任相应的管理机构，配备相应的专业技术人员；

把城市规划工作经费纳入财政预算，予以保证；

城市规划行政主管部门要建立高效的管理机制，加强自身队伍建设，不断提高工作人员的政治素质和业务素质，加强基础理论研究和政策研究，充分利用现代技术和手段，提高工作效率和水平；

依法行政，实行政务公开，做到城市规划公开，办事程序公开，审批管理公开，自觉接受社会和公众监督。

14.2 实施的保障机制

规划的实施，需要有一定的手段和作用力，即称之为规划实施的机制。规划的实施既是政府的工作，也涉及到公民、法人和社会团体的行为，是社会整体共同运作的过程。这一过程中政府的干预、引导和市场的推动、牵引都起到重要作用，因而规划实施的保障机制将是多层次、多方面的，并且相互作用和补充。

14.2.1 法律机制

法制是规划实施运行机制的基础，通过行政法律、法规的制定和规范、标准与准则的制定，为规划行政行为授权，为规划实施和制度化管理提供实体性、程序性依据。建立依法治区的管理体制和以法规为准绳的监督机制，从而为调节社会利益关系，维护经济、社会、环境的健全发展提供法定依据及实施保障，规范各种开发建设行为，严格按照规划组织片区的各项建设，保证片区总体布局的合理性及建设的高效和高质。

14.2.2 行政机制

城市建设是一项跨部门、跨行业、长期的系统工程，不但需要统一合理的规划，也需要有效的管理体制。规划又主要是政府行为，在规划的实施中，行政机制具有最基本的作用。管理部门应该淡化自身的行政色彩，提高市场服务意识，对规划区的定位有正确的认识，使规划区具有鲜明的特色并与周边片区形成良性的互动。通过法律、行政、投资等机制组织规划的实施，通过协调、监控等机制及时发现实施过程中的问题，重新调整和完善规划实施的手段，从而保障规划实施的进行。同时，规划实施的行政机制要与法律机制相衔接，法律、法规应对行政程序和行政权限有明确、完整的授权，使行政行为有法可依、有章可循。

14.2.3 协调机制

在高速度和大规模的开发建设中，环境保护也成为规划实施的一项重要措施。建设中对自然生态环境的重点保护区域，必须加以有效实施控制。

14.2.4 监控机制

面对复杂的社会组成和变化的市场环境，规划不可能一成不变。为保证规划与实施相适应，必须建立完善的监控机制，推行公众参与制度，建设规划信息系统，对规划实施的变化以及引起这种变化的经济、行政、政策、社会原因实行动态监控，及时研究对策，积极组织反应，这是保持规划适时性的前提条件。