

乐昌产业转移工业园生物饲料项目地块规划条件调整方案批前公示

公示说明：

我局收到广东利生源生物饲料有限公司提交的对乐昌产业转移工业园生物饲料项目地块规划条件调整的申请材料，并根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等有关规定，现将规划方案向公众公示，公开征求意见。

公示时间：

2024年7月5日至8月3日（30天）

乐昌市自然资源局
2024年7月5日

一、项目背景

2011年6月22日，广东利生源生物饲料有限公司通过招拍挂取得乐昌市产业转移工业园生物饲料项目地块。根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：440281-2011-000051），该地块的土地使用性质为工业用地（M），规划用地面积为32026.6平方米，规划条件指标为：容积率 ≥ 1.0 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 15 米。

目前地块已建成一期厂房并投入生产（用地面积13930平方米），现拟新建二期厂房（用地面积18096.6平方米），根据生产工业设备要求，新建厂房的建筑高度需达35米。因此，原规划条件中15米的建筑限高难以满足二期厂房建设需求。现用地权属人提出申请，为适应行业生产工艺要求，按现行控规重新调整规划条件，取消建筑限高要求。

二、调整必要性论证

在《乐昌产业转移工业园控制性详细规划修编（2023年）》中，调整范围均位于GL-03-32地块。GL-03-32地块为二类工业用地（M2），总用地面积为32721.01平方米，容积率 ≥ 1.0 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑限高不做控制要求。

目前地块已建成一期厂房并投入生产（用地面积13930平方米），现拟新建二期厂房（用地面积18096.6平方米），根据生产工业设备要求，新建厂房的建筑高度需达35米。因此，原规划条件中15米的建筑限高难以满足二期厂房建设需求。为支持实体经济快速发展，尽快推动产业项目扩建投产，有必要按现行控规重新调整规划条件，取消建筑限高要求。

三、调整合理性论证

2021年3月，自然资源部修订了《工业项目建设用地控制指标》，该文件明确提出工业项目建设应充分节约集约用地，工业项目建设应采用先进、成熟的生产工艺、生产设备，缩短工艺流程，鼓励建设多层工业厂房，鼓励工业企业合理利用地上、地下空间；2021年2月，省自然资源厅出台了《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见》，该文件明确提出适当提高工业、物流仓储用地使用强度。因此，本次规划按现行控规重新调整规划条件具备合理性。

四、指标协调性论证

根据调整后规划指标进行概念方案设计，总体布局充分考虑企业远期发展需求，整体规划，分期建设。规划在保留现有主出入口（人行）的基础上，在地块南北侧分别增加次出入口（车行），围绕厂房建设规划合理的交通流线组织和消防通道，并在装卸货物、尽头路处预留缓冲空间。总体上，园区内部交通组织具备合理性，也可保障各功能厂房的正常使用。规划调整后，厂房建筑可根据功能需求的不同确定建筑高度，总体以低层和多层为主，搭配局部高层，有助于形成层次丰富，变化有致的空间效果。

五、规划调整内容

本次调整将乐昌市产业转移工业园生物饲料项目地块规划条件中的建筑限高由 ≤ 15 米调整为不做建筑限高要求，其他规划指标保持不变。

附注：

1、如对规划有任何意见或建议，请于2024年8月3日前通过以下渠道向本局提出：

(1) 信函反馈意见，请邮寄至乐昌市城乡规划办公室；

(2) 电子邮箱：lsguihua@126.com，意见标题请注明“《乐昌市产业转移工业园生物饲料项目地块规划条件调整论证报告及调整方案》意见”；

(3) 电话：0751-5586991。

2、有效反馈意见期：公示期限内。

3、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完整无法及时进一步核实的视为无效意见。

调整前地块控制指标一览表

用地面积 (m ²)	用地代码	用地性质	用地兼容性	地面上总建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
32026.6	M	工业用地	—	≥ 32026.6	≥ 1.0	≥ 30	≤ 20	≤ 15

调整后地块控制指标一览表

用地面积 (m ²)	用地代码	用地性质	用地兼容性	地面上总建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
32026.6	M	工业用地	—	≥ 32026.6	≥ 1.0	≥ 30	≤ 20	—

六、调整后规划条件图

