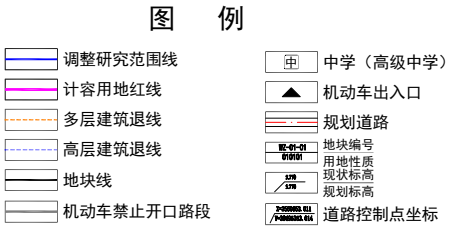
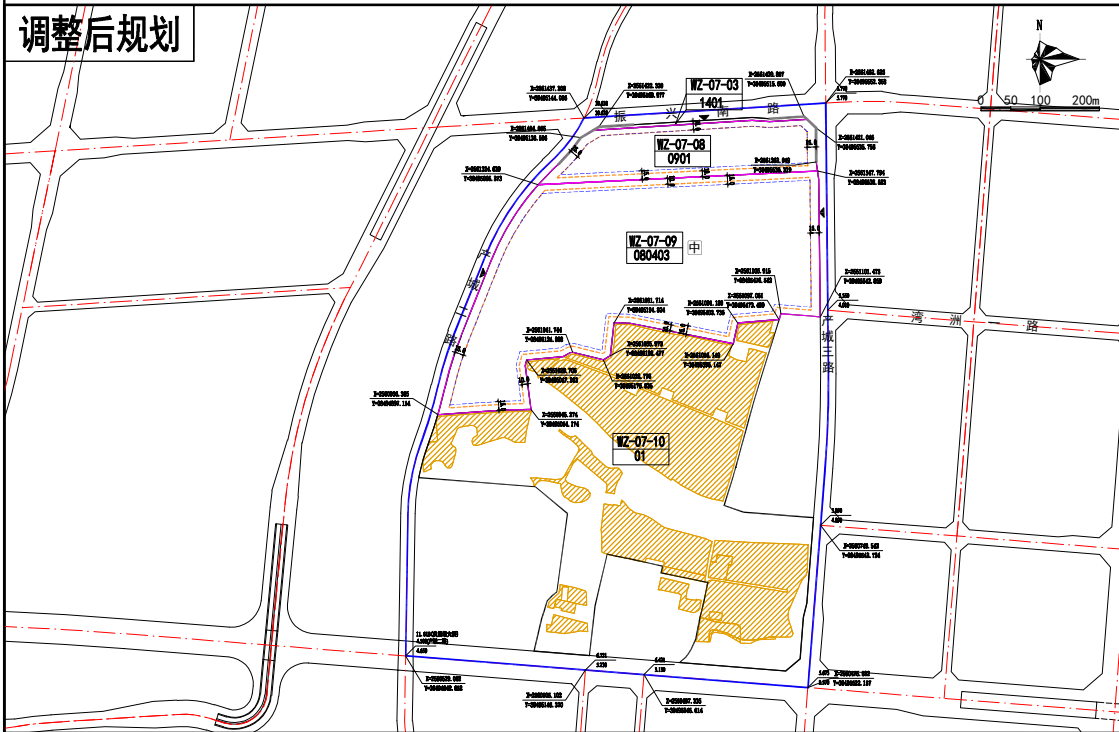


博罗智能装备产业园起步区WZ-07单元部分地块控制性详细规划调整(草案)

调整后规划



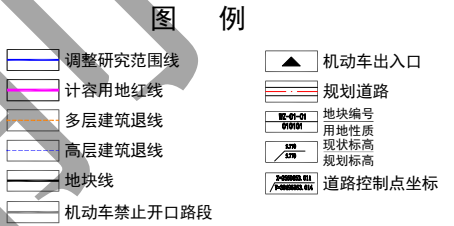
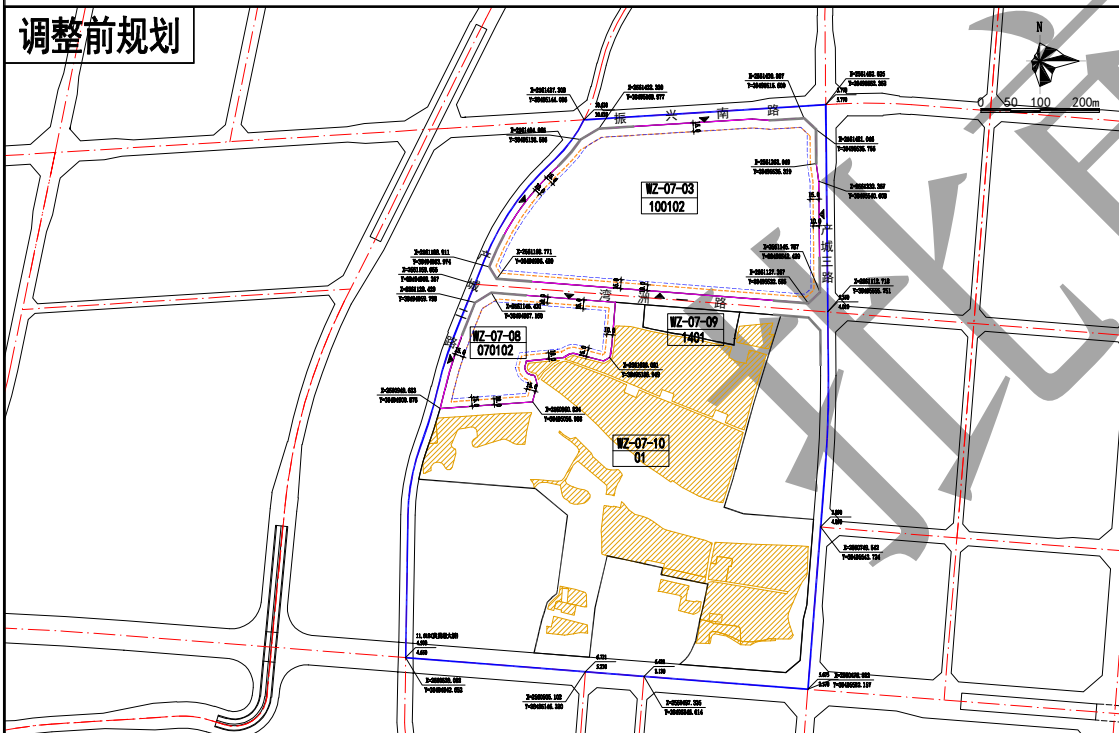
规划说明：

- 1.规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
- 2.规划所确定的地块界线并不代表实际开发的用地红线范围。在地块开发建设中可依据实际情况对地块进行细分或合并。
- 3.在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用时，应符合土地用途兼容性的规定，经法定程序论证，由博罗县城乡规划行政主管部门核准。
- 3.图则中建筑后退城市道路红线仅划定退让最小距离，实际退让距离参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》（印发稿）及相关标准的要求确定。
- 4.图则中地块若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，以相关政府审批材料为准。
- 5.濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的居住用地、商住混合用地容积率控制在2.5以内，居住用地、商住混合用地及商业用地等地块的一线建筑高度控制在60米以下。
- 6.规划中对公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开放空间用地等的容积率不予规定，其开发强度等相关管控指标应根据功能需求并按照国家、省、市相关规划和技术规范确定。
- 7.配建停车场的数量规模应根据建设工程和规模确定，停车位标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》（印发稿）及相关标准的要求确定。
- 8.各项道路交通工程在规划实施时，应符合低影响开发、消防、交通安全等前提下，应满足《城市道路交叉口规划规范》关于道路交叉口转弯半径及安全视距等相关规定。
- 9.图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 10.在地块开发建设中不得违反规划要求随意缩减绿地与公共开放空间数量与面积，绿地与公共开放空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。
- 11.图则中未明确用地范围的配建公共设施，应按规划规定的数量和规模在修建性详细规划中予以落实。
- 12.本规划应严格落实上位国土空间规划的强制性要求，与上位规划相冲突的，应遵从上位规划规定。

调整后地块控制一览表

地块编码	用地代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积(m²)	容积率	地面以上总建筑面积（m²）	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		道路交通设施		备注
										种类	规模	种类	规模	
WZ-07-03	1401	公园绿地	-	1722.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-07-08	0910	商业用地	-	37700.52	2.5	94351.30	≤40	≥20	60	-	-	停车场	-	濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的商业用地一线建筑高度控制在60米以下
WZ-07-09	080403	中小学用地	-	162488.23	-	-	≤40	≥35	-	高中（96班）	办学规模4800人，计容建筑面积≥86400m²	-	-	-
WZ-07-10	01	耕地	-	207799.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

调整前规划



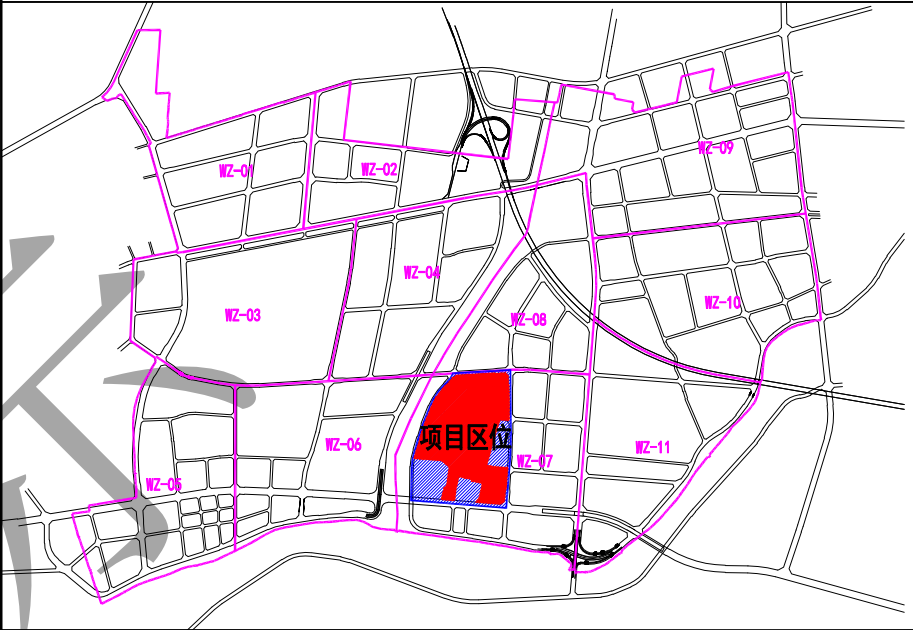
规划说明：

- 1.规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
- 2.规划所确定的地块界线并不代表实际开发的用地红线范围。在地块开发建设中可依据实际情况对地块进行细分或合并。
- 3.在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用时，应符合土地用途兼容性的规定，经法定程序论证，由博罗县城乡规划行政主管部门核准。
- 3.图则中建筑后退城市道路红线仅划定退让最小距离，实际退让距离参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》（印发稿）及相关标准的要求确定。
- 4.图则中地块若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，以相关政府审批材料为准。
- 5.濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的居住用地、商住混合用地容积率控制在2.5以内，居住用地、商住混合用地及商业用地等地块的一线建筑高度控制在60米以下。
- 6.规划中对公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开放空间用地等的容积率不予规定，其开发强度等相关管控指标应根据功能需求并按照国家、省、市相关规划和技术规范确定。
- 7.配建停车场的数量规模应根据建设工程和规模确定，停车位标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023年）》（印发稿）及相关标准的要求确定。
- 8.各项道路交通工程在规划实施时，应符合低影响开发、消防、交通安全等前提下，应满足《城市道路交叉口规划规范》关于道路交叉口转弯半径及安全视距等相关规定。
- 9.图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 10.在地块开发建设中不得违反规划要求随意缩减绿地与公共开放空间数量与面积，绿地与公共开放空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。
- 11.图则中未明确用地范围的配建公共设施，应按规划规定的数量和规模在修建性详细规划中予以落实。
- 12.本规划应严格落实上位国土空间规划的强制性要求，与上位规划相冲突的，应遵从上位规划规定。

调整前地块控制一览表

地块编码	用地代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积(m²)	容积率	地面以上总建筑面积（m²）	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		道路交通设施		备注
										种类	规模	种类	规模	
WZ-07-03	100102	二类工业用地	-	138440.67	1.6-2.5	221505.07-346101.67	≥30	15-20	-	-	-	停车场	停车位≥3461	濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的商业用地一线建筑高度控制在60米以下
WZ-07-08	070102	二类城镇住宅用地	0901	36986.08	2.5	92465.21	≤30	≥35	60-80	物业服务用房	-	停车场	停车位≥924	濒临沙河、铁场排渠两条主要河流的商业用地一线建筑高度控制在60米以下
WZ-07-09	1401	公园绿地	-	7411.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-07-10	01	耕地	-	212596.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

区域位置图



调整说明

依照博罗县域副中心发展建设的需要，本次规划拟调整的区域涉及原控规WZ-07管理单元中4个地块。主要调整内容分为两个部分：

- 1.用地性质调整：将二类工业用地、耕地、二类城镇住宅用地、公园绿地调整为中小学用地、商业用地、公园绿地、耕地。由于地块布局与土地利用功能改变，地块编码信息与容积率、建筑密度、绿地率等控制指标均依照相关规范进行调整。
- 2.道路调整：结合教育用地建设需要，取消次干路湾洲一路（产城二路至产城三路）路段。