

调整后规划

沙河

图例

调整研究范围线	现状石油管线 (远期取消)	排涝站
规划范围界限	规划石油管线	地块编号
计容用地红线	机动车禁止开口地段	用地性质
多层建筑退线	机动车出入口	现状标高
高层建筑退线	规划道路	规划标高
用地边界线		道路控制点坐标
		尺寸标注

规划说明

- 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。
- 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根据实际情况对地块进行细分或合并。
- 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，并纳入城市公共开放空间。
- 在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地用地性质时，应符合土地使用性质的兼容性规定，经法定程序论证，由博罗县城乡规划行政主管部门核准。
- 图中建筑后退城市道路红线规划退让最小距离，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。
- 图中地块涉及已有规划审批或已设计条件书等附件的用地，以相关政府审批材料为准。
- 建设沙洲、铁场涌两条主要河流的居住用地、商住混合用地容积率控制在3.5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，原则上控制在60米以下，如确需提高建筑高度，应由用地权利人按程序向城乡规划主管部门专题论证，报经政府同意后实施。
- 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、绿地与开敞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、市相关规定和技术规范确定。
- 在公共开放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。
- 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。
- 各条道路工程在规划实施时，在符合低影响开发、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。
- 图中道路的位置、断面形式及交叉形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 图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。
- 图中石油管线的方位和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 地下工程建设应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50263-2014）和《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015）等有关法规、规范和技术标准的要求。石油天然气管道保护范围内，禁止进行取土、采石、使用机械工具挖掘施工等危害管道安全的行为；在管道线路中心线两侧各二百米范围内，进行爆破、地震勘探或者工程勘探、工程施工、采矿等施工活动，项目开工建设前施工单位应向管道所在地县级以上人民政府主管管道保护工作的部门提出申请，经审批同意后后方可开工建设。现状已有的石油天然气管道在未迁改前应按要求做好避让及防护措施。
- 本规划中的工程建设应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响防洪稳定、危害防洪安全，其工程建设方案应当按照防洪管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。
- 项目开工建设前，地块的土地使用权人应向自然资源、规划和自然资源等部门委托有相应资质的单位进行地质灾害评估，按地质灾害评估报告的要求设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施妥善处理好场地的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。
- 本规划应严格落实上位国土空间规划的控制性规定，与上位规划相冲突的，应从上位规划要求。

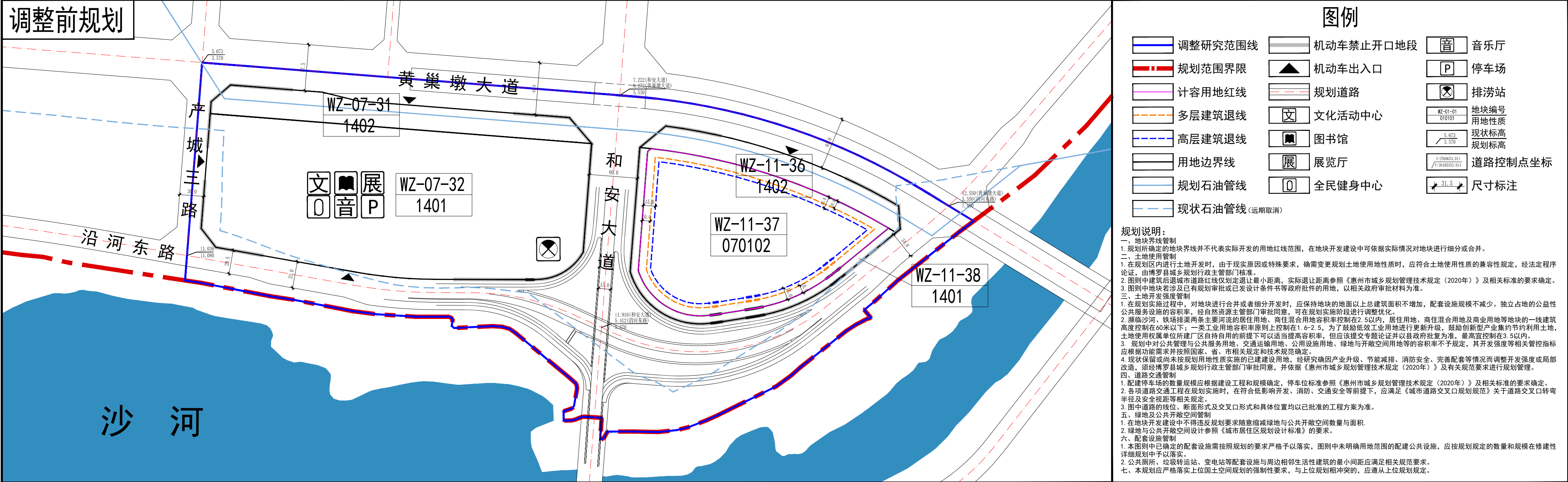
风玫瑰与比例尺

调整说明

依照博罗县域副中心发展的需要，本次规划拟调整的区域涉及原控规WZ-07与WZ-11管理单元中的5个地块。主要调整内容分为三个部分。

区域位置图

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(m ²)	容积率	地面上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施		道路交通设施		市政公用设施		备注
										种类	规模	种类	规模	种类	规模	
WZ-07-31	1402	防护绿地	-	12923.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-07-32-1	0901	商业用地	0902、0903、0904	23968.18	1.5	35952	≤40	≥35	-	-	-	停车场	商业、餐饮、娱乐停车位按每100m ² 计容积率建筑面积≥1.0个配置、 机动车停车位按每客房≥0.4个配置	-	-	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-07-32-2	0901	商业用地	0902、0903、0904	19080.92	1.9	36253	≤60	≥15	-	-	-	停车场	商业、餐饮、娱乐停车位按每100m ² 计容积率建筑面积≥1.0个配置、 机动车停车位按每客房≥0.4个配置	-	-	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-07-32-3	1401	公园绿地	-	41842.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-36	1402	防护绿地	-	8051.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-37	1401	公园绿地	-	36447.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	调蓄湖，与WZ-11-38地块联合建设。
WZ-11-38	1311	水工设施用地	-	5397.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	排涝站	-	泵站及配套滑道设施，与WZ-11-37地块联合建设。



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 (m ²)	容积率	地面以上总建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		道路交通设施		市政公用设施		备注
										种类	规模	种类	规模	种类	规模	
WZ-07-31	1402	防护绿地	-	14742.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-07-32	1401	公园绿地	-	83085.34	-	-	-	-	-	音乐馆	用地面积4500-20000m ² ；建筑面积8000-20000m ²	停车场	-	公共厕所	建筑面积800-1200m ²	-
										图书馆						
										展览馆						
										文化活动中心						
全民健身中心	用地面积3000-12000m ² ；建筑面积3000-6000m ²	垃圾收集点	-	-												
WZ-11-36	1402	防护绿地	-	9762.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-37	070102	二类城镇住宅用地	0901	43033.22	2.5	107583.06	≤30	≥35	60-80	幼儿园(6班)	用地面积≥3200m ² ；建筑面积≥2200m ²	停车场	停车位≥1083	50通信基站	建筑面积≥35m ²	临近沙河、铁场坪两条主要河流的居住用地一线建筑高度控制在60米以下
WZ-11-38	1401	公园绿地	-	5338.70	-	-	-	-	-	物业服务用房						