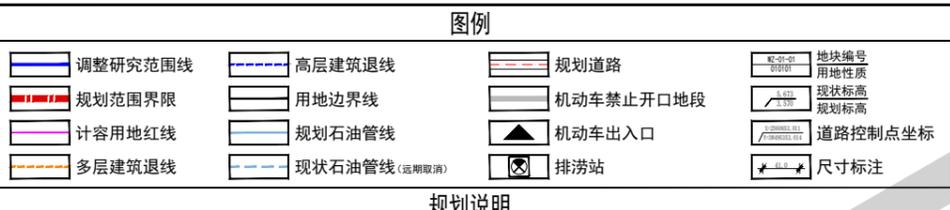
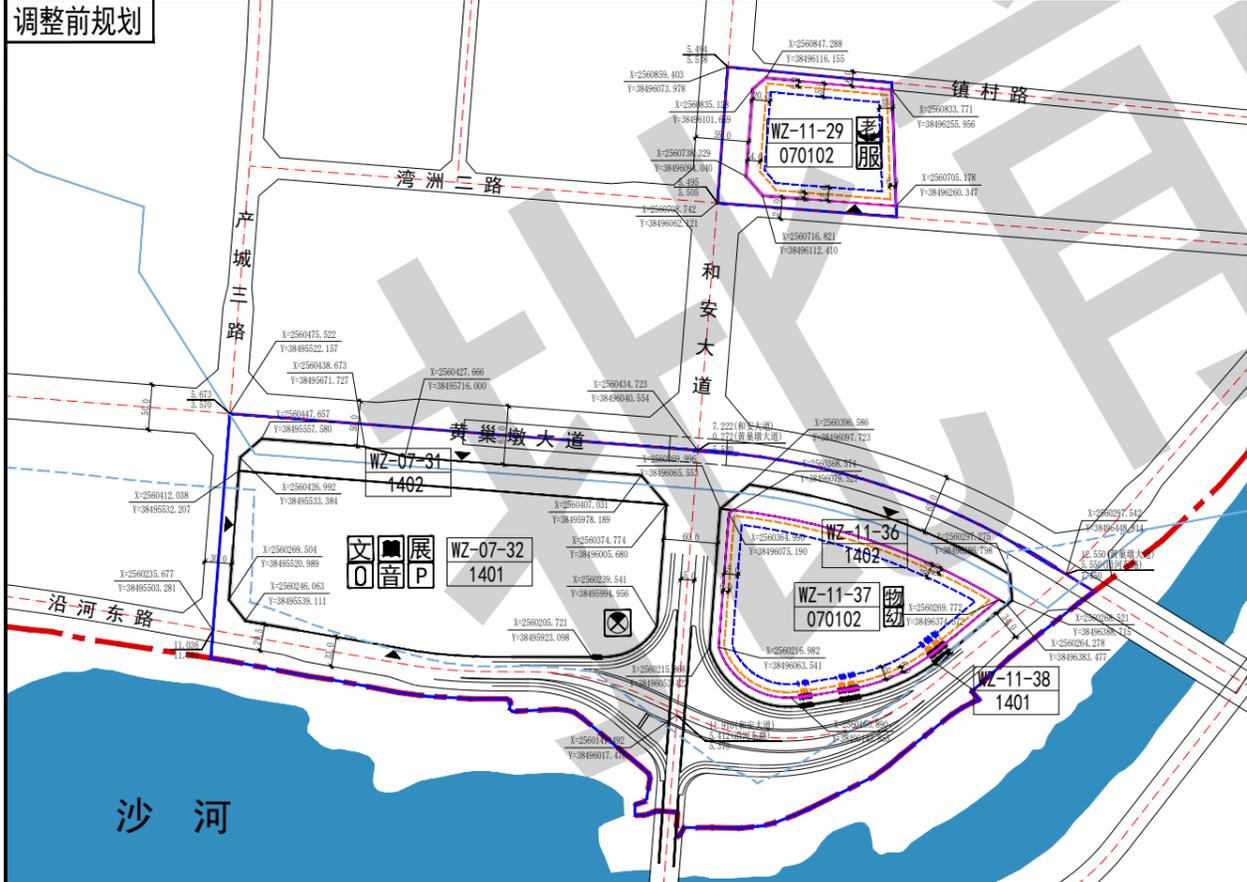
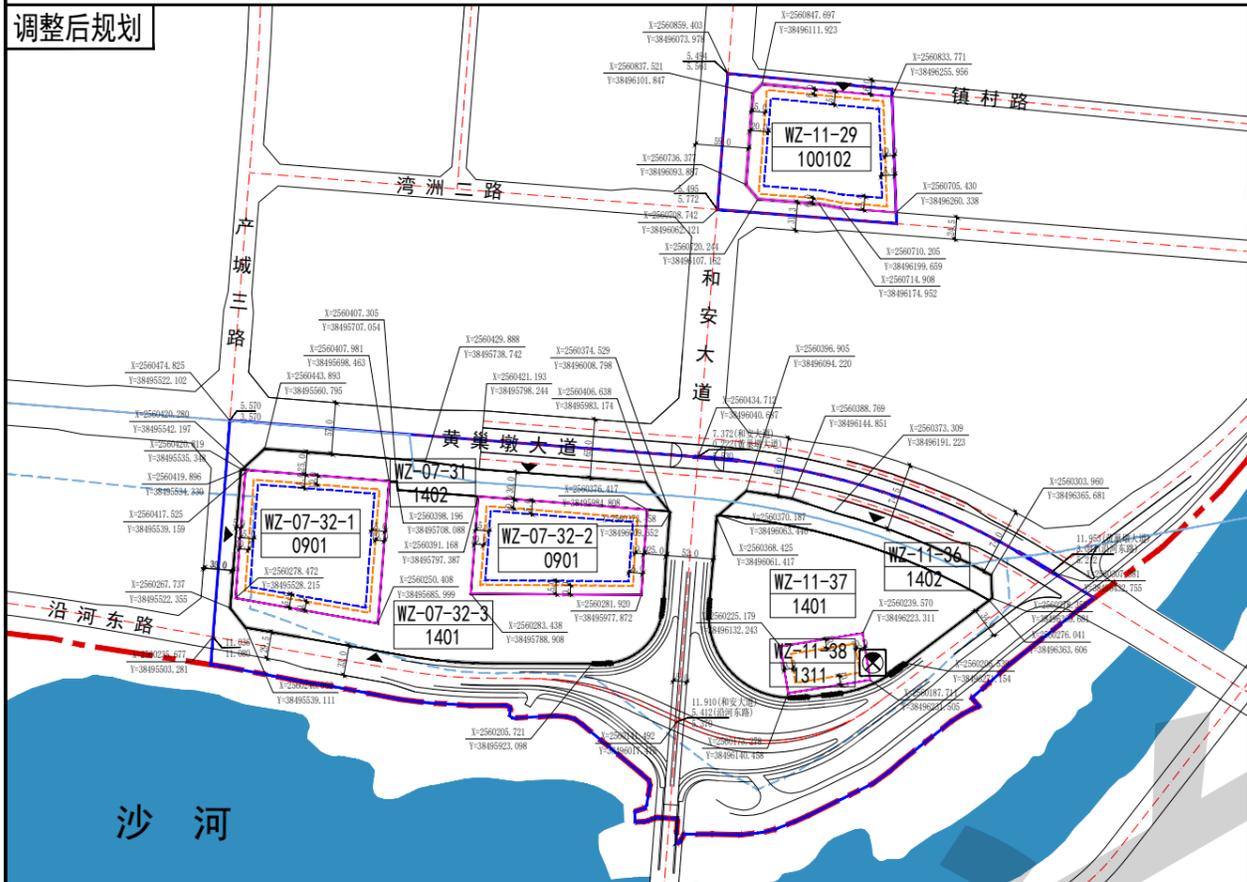


博罗智能装备产业园起步区修编WZ-07-31等六个地块控制性详细规划调整（草案）

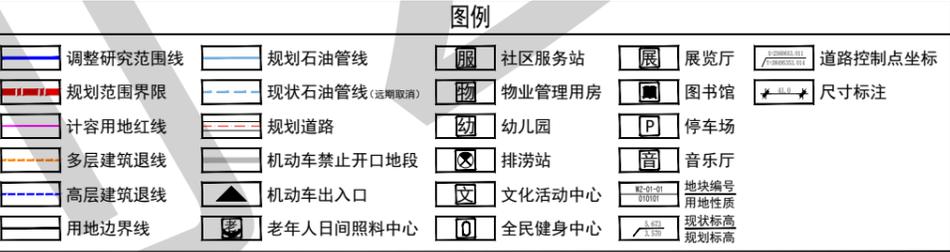


规划说明

- 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依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或公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市公共开放空间。
- 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途时，应符合土地用途的兼容性规定，经法定程序论证，由博罗县城乡规划行政主管部门核准。
- 图则中建筑后退城市道路红线划定退让最小距离，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。
- 图则中地块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。
- 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，如确需提高建筑高度，应由镇人民政府或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后实施。
- 规划中对公共管理与公共服务用地、交通用地、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、市相关规定和技术规范确定。
- 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。
- 自建设项目的工业项目总建筑面积的15%，工业项目必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积<工业项目总建筑面积的15%，并符合相关工业建筑设计规范要求。机动车停车位配建标准为厂房及自用库房每100平方米计容建筑面积≥0.3个、行政办公及生活服务设施每100平方米计容建筑面积≥1个（高层行政办公及生活服务设施用房应设置地下停车位，且地下停车位比例≥70%）。
- 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。非机动车停车位按照《博罗县电动自行车集中充电和停放场所规划建设标准》及相关标准的要求确定。
- 各项道路交通工程在规划实施时，应符合影响开发、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、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。
- 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。
- 图中石油管线的位和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 地块开发建设应满足《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 50253-2014）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、地震法勘探或者工程挖掘、工程钻探、采石等作业，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，经审批同意后方可开工建设。现状已有的石油天然气管道在建设工程前应做好避让及防护措施。
- 本规划中的工程建设项目应符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害防洪安全。其工程建设项目应当按照河道管理权限，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须按照现行的国家、省和惠州市有关法规、规范和技术标准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地块内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合的综合防护体系。
- 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，应服从上位规划规定。

调整后地块控制一览表

地块编码	用地代码	土地用途	土地用途兼容性	用地面积 (m²)	容积率	地面积以上总建筑面积 (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		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	-	-	-	-	-	-	-	-	临沙河、铁场排渠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-07-32-2	0901	商业用地	0902、0903、0904	19080.92	1.9	36253	≤60	≥15	-	-	-	-	-	-	-	-	临沙河、铁场排渠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-07-32-3	1401	公园绿地	-	41842.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-29-2	100102	二类工业用地	-	20352.49	1.6-2.5	32563.98	108-302.95	≥40	10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-36	1402	防护绿地	-	8051.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-37	1401	公园绿地	-	37000.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-38	1311	水工设施用地	-	4844.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

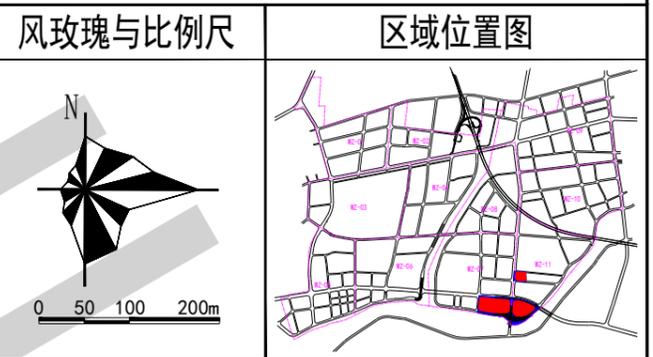


规划说明

- 地块界线管制
- 土地用途管制
- 土地开发强度管制
- 现状保留或尚未规划用地性质实施的已建设用地，经研究确因产业升级、节能减排、消防安全、完善配套等情况而调整开发强度或局部改造，须经博罗县城乡规划行政主管部门审批同意，并依据《惠州市城乡规划管理技术规定（2020年）》及有关规定进行规划管理。
- 道路交通管制
- 配套设施管制
- 公共厕所、垃圾转运站、变电站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应满足相关规范要求。
- 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，应服从上位规划规定。

调整前地块控制一览表

地块编码	用地代码	土地用途	土地用途兼容性	用地面积 (m²)	容积率	地面积以上总建筑面积 (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		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-29	070102	二类城镇住宅用地	0901	20525.09	2.5	51312.72	≤35	≥30	-	-	-	-	-	-	-	博罗县2022年（储备）21号
WZ-11-36	1402	防护绿地	-	9762.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-11-37	070102	二类城镇住宅用地	0901	43033.23	2.5	107583.06	≤30	≥35	60-80	-	-	-	-	-	-	临沙河、铁场排渠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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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6个地块。主要调整内容分为三个部分：

- 用地布局与性质调整：**依照发展建设需要与规范要求进行调整，将二类城镇住宅用地、公园绿地、防护绿地调整为商业用地、二类工业用地、公园绿地、水工设施用地、防护绿地。
- 用地指标调整：**由于用地布局与性质改变，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。
- 道路红线调整：**和安大道、黄巢墩大道现已施工建设，因此部分路段道路红线按照已批准的工程方案进行调整。