

博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整
论证报告（成果）

批后公告

博罗县自然资源局

2025 年 8 月

目录

第一章 项目概况 1

 1.1 项目背景 1

 1.2 项目区位 2

 1.3 规划范围 3

 1.4 调整依据 4

 1.5 控规调整的合规性 4

第二章 现状概况 6

 2.1 土地利用现状 6

 2.2 用地权属情况 7

 2.3 现状建设情况 10

第三章 相关规划解读 12

 3.1 《博罗县国土空间总体规划（2021—2035 年）》 12

 3.2 《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》 14

第四章 调整必要性及可行性分析 16

 4.1 调整必要性分析 16

 4.2 调整可行性分析 16

第五章 规划调整方案 18

 5.1 规划调整方案 18

 5.2 调整内容对比 20

第六章 调整影响分析 24

 6.1 道路交通的影响 24

 6.2 公益性用地影响 24

 6.3 对市政公用设施的影响 24

 6.3 综合结论 28

附件 公众参与报告 29

 （一）专家评审会意见及回复 29

 （二）部门意见及回复 32

第一章 项目概况

1.1 项目背景

1.1.1 省级政策驱动新型储能产业加速布局

2023年6月05日，广东省发展和改革委员会、广东省能源局印发《广东省促进新型储能电站发展若干措施》的通知，明确要求各地市优先保障新型储能电站土地利用计划指标，并允许在符合行业标准前提下优化容积率、绿化率等指标。博罗智能装备产业园作为省级重点产业平台，需积极响应政策，调整控规指标，确保储能项目顺利落地，助力广东省打造全国领先的新型储能产业高地。



1.1.2 惠州积极抢占新型储能产业制高点

2023年7月4日，惠州市人民政府办公室关于印发《惠州市推动新型储能产业高质量发展行动方案》，明确积极抢占新型储能产业制高点，打造储能电池产业集聚区，努力把惠州打造成为国内新型储能产业发展高地和粤港澳大湾区新型储能应用示范城市，通过试点示范拓展应用场景，把新型储能打造成为产业发展新引擎。

到 2025 年，新型储能产业集群产值力争达到 1800 亿元，全市储能电池总产能力争达到 110GWh，全市新型储能装机规模力争达到 300 万千瓦。到 2027 年，新型储能产业集群产值力争达到 3500 亿元，全市储能电池总产能力争达到 160GWh，全市新型储能装机规模力争达到 600 万千瓦。

明确强化资源保障。对列入年度计划的新型储能电站，按公用设施优先安排项目用地。对新型储能制造业和应用项目，优先保障其增资扩产用地并享受优惠地价，土地出让底价可按所在地土地等别相对应的工业用地评估价的 70% 执行。

1.1.3 博罗让新型储能产业成为高质量发展的新动力

博罗将把新型储能产业作为电子信息新材料、电动车、生命健康等四大主导产业之外的一个新主导产业来发展，打造一个新型储能的生态体系，努力构建更具博罗特色、更具竞争力的“4+1”现代化产业体系，让新型储能产业成为高质量发展的新动力，为加快成长为千亿级经济强县赋能，力争到 2025 年，新型储能产业集群产值达 350 亿元。

博罗智能装备产业园是惠州市新能源与智能装备产业的重要载体。随着园区企业用电需求增长及可再生能源（如光伏）占比提升，亟需配套储能电站以增强电网稳定性、降低用电成本。

1.2 项目区位

规划范围位于《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》规划区的北侧，石湾东收费站西南侧，临近从莞高速、济广高速，交通区位优势明显。



图:项目区位图

1.3 规划范围

地块调整范围北至沙湾路，西至迳茹北路，南至振兴大道，东至石湾东收费站，规划总用地面积 14.12 公顷。



图：项目范围图

1.4 调整依据

1.4.1 法律规范

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
《城市规划编制办法》（2006）
《中华人民共和国环境保护法》（2014）
《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22 号）
《广东省城乡规划条例》（2012）
《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2004）

1.4.2 上位及相关规划

《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》
《博罗县国土空间总体规划(2021-2035 年)》
《博罗沿东江经济带发展规划(2020-2030 年)》
《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》

1.4.3 规范标准

《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005 年）
《惠州市城乡规划管理技术规定（2023 年）》
《新型储能标准体系建设指南》（2023 年）
《电化学储能电站接入电网测试规程》 GB/T36548
《广东省促进新型储能电站发展若干措施》（2023 年）
其他与园区发展相关的规范标准

1.5 控规调整的合规性

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条，有下列情形之一的，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行

政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

（一）城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

（二）设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

（三）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

（四）对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

本次调整不涉及居住建筑面积变化，工业建筑面积有所下降，公益性用地总体面积增加，调整后防护绿地用地面积减少，城镇道路用地增加，道路密度增加，次干路及以上路网格局和控规主导功能不改变，主要是对规划范围内具体地块进行细分和指标优化，符合第四种情形，可对控规进行调整。

第二章 现状概况

2.1 土地利用现状

(1) WZ-02 单元用地现状

根据《博罗县第三次全国国土调查》，单元内建设用地面积为 15.37 公顷，占 17.5%，未建设 58.12 公顷，占 82.5%。

表：WZ-02 单元现状用地指标表

地类名称	面积（公顷）	占比（%）
01 耕地	26.75	30.50
02 园地	1.24	1.41
03 林地	1.92	2.19
04 草地	5.01	5.72
06 农业设施建设用地	3.60	4.10
0703 农村宅基地	7.36	8.39
1002 采矿用地	1.25	1.43
1202 公路用地	5.34	6.09
1207 城镇村道路用地	0.02	0.02
1208 交通场站用地	0.01	0.02
1311 水工设施用地	1.39	1.58
1704 坑塘水面	28.55	32.55
1705 沟渠	4.25	4.85
2306 裸土地	1.01	1.15
总计	87.71	100.00



图：WZ-02 单元现状用地图

(2) 规划调整范围用地现状

根据《博罗县第三次全国国土调查》，规划调整范围内内现状用地主要为耕地、草地、坑塘水面等用地。

土地利用现状数据一览表		
地类	面积（公顷）	占比（%）
01 耕地	4.79	33.90
03 林地	0.01	0.06
04 草地	4.61	32.65
0601 农村道路	0.33	2.36
1202 公路用地	0.54	3.81
1704 坑塘水面	3.39	23.99
1705 沟渠	0.46	3.23
总计	14.12	100.00

2.2 用地权属情况

(1) 用地权属情况

拟调整地块权利人分别为白沙村、沙迳村、白沙村（巷尾）、惠州市东田光

电有限公司、惠州市致远高科技有限公司(国有已出让)、惠州市裕信隆实业有限公司(国有已出让)。

净用地权属统计汇总表		
序号	权属单位	净用地面积公顷（亩）
01	白沙村委会留用地	3.18 (47.75 亩)
02	惠州市东田光电有限公司	0.8 (12.07 亩)
03	沙迳村留用地	2.83 (42.44 亩)
04	白沙村（巷尾）留用地	1.32 (19.73 亩)
05	惠州市致远高科技有限公司	3.21(54.19 亩)
06	惠州市裕信隆实业有限公司	0.4 (4008 m²)
合计		11.65 公顷



图：土地权属现状图

(2) 不动产证办理情况

国有土地 55401.67 平方米，6 宗已经落实国有建设用地指标，其中 2 宗已办不动产证（权利人为惠州市致远高科技有限公司、惠州市裕信隆实业有限公司）、3 宗未办不动产证、1 宗未供地；

集体土地 26912.28 平方米，7 宗已经落实集体建设用地指标，其中 3 宗已办不动产证、4 宗未供地；土地权属未明确以及未落用地指标的有 3 宗。

序号	国有用地	面积 (平方米)	序号	集体用地	面积 (平方米)
①	-	2738.99	①	-	5795.1
②	-	18323.47	②	-	1322.96
③	-	369.00	③	-	6666.96
④	-	3967.94	④	-	4716.04
⑤	惠州市致远高科技 有限公司	25993.94	⑤	-	2265.35
⑥	惠州市裕信隆实业 有限公司	4008.33	⑥	-	5251.84
			⑦	-	894.03
总计		55401.67	总计		26912.28



图：现状不动产证办理情况图

2.3 现状建设情况

规划范围外北侧为白沙村，西侧为已开发建设的惠州华瓷通信技术、惠州市锦星河科技公司，南侧为已开发建设的惠州市光达产业投资有限公司，东侧为耕地和石湾东收费站，四周道路已建成。



图：调整范围现状建设情况

规划范围内西侧、北侧地块已经平整，东南侧为已开发建设的惠州市致远高科技有限公司，以及大安石油加油站。



第三章 相关规划解读

3.1 《博罗县国土空间总体规划（2021—2035 年）》

3.1.1 与国土空间土地使用规划方案衔接

根据《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（粤府函 2023269 号批复）规划数据库成果“规划用地用海”数据：

（1）控规 WZ-02 单元在国空中：内部主要为工业用地，其次为公路用地、城镇道路用地、耕地、城镇住宅用地、商业服务设施用地、林地、园地、草地、防护绿地。

（2）规划调整范围在国空中：主要为工业用地、商业服务设施用地，其次为公路用地、城镇道路用地、防护绿地。

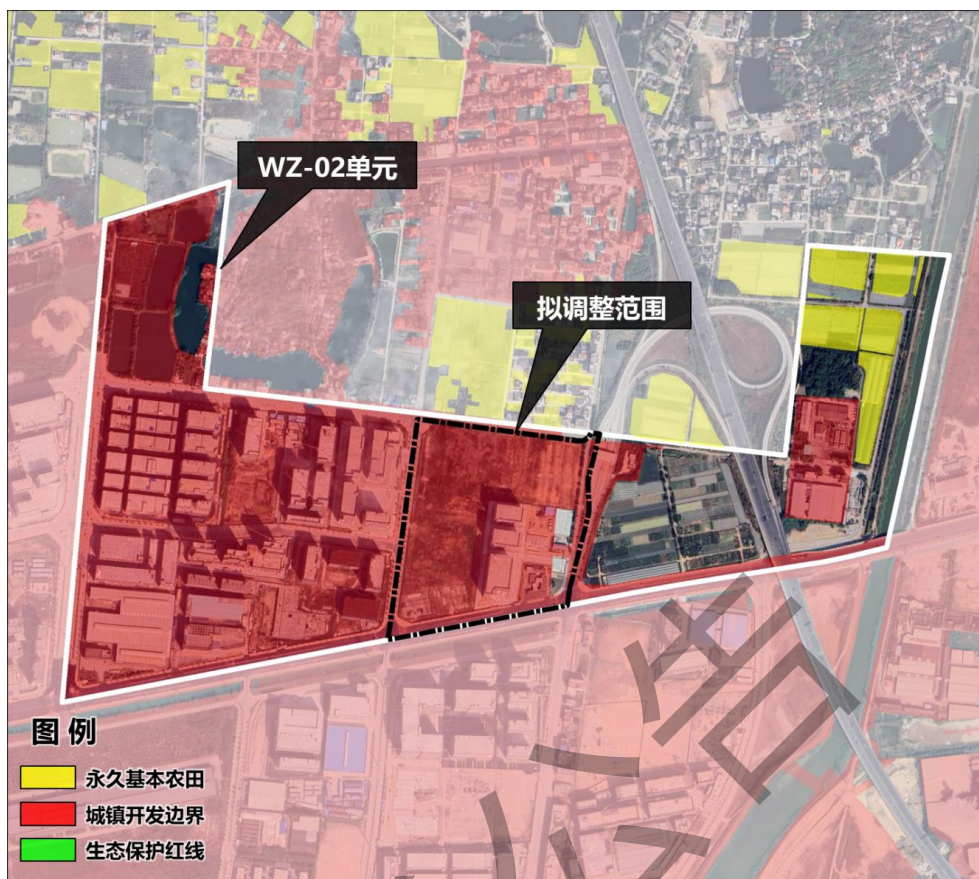


图：《博罗县国土空间总体规划（2021-2035）》用地布局图

3.1.2 与三区三线的衔接

根据《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”报部封库成果》：

(1)WZ-02 单元：涉及永久基本农田有 4.21 公顷、城镇开发边界 64.38 公顷，不涉及生态保护红线。



图：WZ-02 控规管理单元三区三线划定图

(2)规划调整范围：城镇开发边界 141195 平方米，有 5449 平方米未纳入城镇开发边界，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

3.2 《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》

《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》于 2023 年 06 月 20 日获得博罗县人民政府通过。

3.2.1 原控规 WZ-02 单元概况

(1) 单元范围

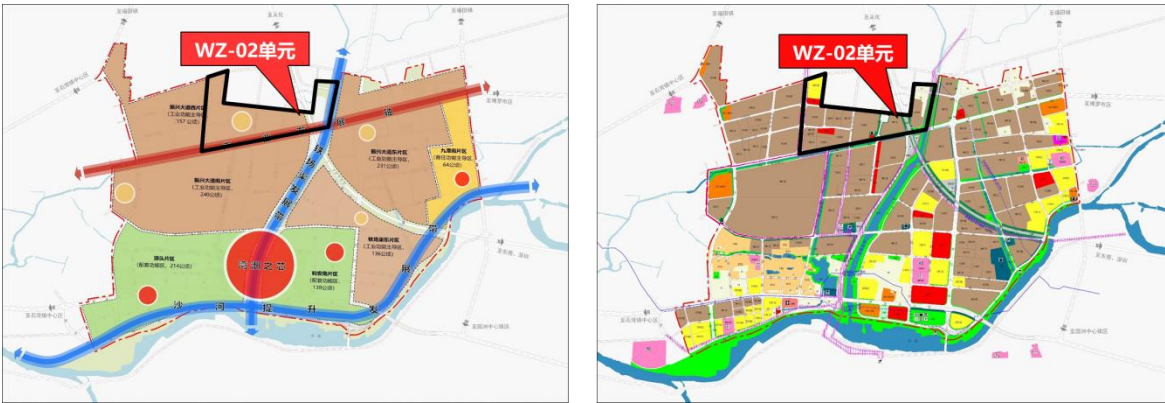
WZ-02 单元位于博罗智能装备产业园起步区北部，东北侧紧邻石湾东收费站，东侧为铁厂排渠，南侧为振兴大道，西侧为白源北路，单元总面积为 87.71 公顷。

(2) 单元功能定位

WZ-02 单元属于“振兴大道北片区”，以工业功能为主导。

(3) 单元用地细分情况

WZ-02 单元共有 30 个细分地块，细分地块面积合计 73.07 公顷，其余为城镇道路用地，面积为 14.64 公顷。



图：WZ-02 控规管理单元位置



图：WZ-02 控规管理单元土地利用规划图

3.2.2 与规划调整范围衔接

规划范围涉及《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划(修编)》中 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 三个地块，规划用地性质包括城镇道路用地、一类工业用地、公用设施营业网点用地以及防护绿地用地。

第四章 调整必要性及可行性分析

4.1 调整必要性分析

4.1.1 是加快落实省、市、县新型储能产业发展的需要

省层面为加快新型储能产业发展，指定了相关的工作指引，并结合产业特点给予了容积率等方面的政策支持，惠州市和博罗县层面针对新型储能产业发展，均提出了明确的阶段性发展目标。作为市、县产业发展重大平台，惠州博罗产业园区亟需落实上层工作部署。

4.1.2 是根据新型储能产业安全规范与行业标准重新确定控制指标的需要

《广东省促进新型储能电站发展若干措施》明确要求“在符合行业标准条件下优化用地指标”，容积率调整是对技术规范的直接响应。新型储能电站（如锂电池、液流电池储能）需严格满足安全间距、消防通道、设备散热等技术规范。调整后容积率 ≤ 1.0 可避免高密度建设带来的安全隐患，确保储能设施布局符合《电化学储能电站设计规范》（GB51048）等强制性标准要求，保障项目安全运营。

4.1.3 优化土地功能适配性，提升园区产业协同效率

博罗智能装备产业园起步区以新材料、智能装备为主导产业，需灵活调整土地用途以适应多元化项目需求。通过差异化容积率控制（储能项目 ≤ 1.0 ，其他工业项目 1.6-2.5），既能满足新型储能项目的低密度建设需求，为储能设备安装、运维留足空间，又可保留高容积率指标用于高附加值工业项目，实现土地资源的高效利用兼顾园区整体产业用地效率。

4.2 调整可行性分析

4.2.1 符合上位规划对土地用途的管制要求

规划调整范围在《博罗县国土空间总体规划(2021-2035 年)》中均属于建设用地，在博罗县“三区三线”方案(部下发封库版)中，规划调整范围内用地性质

地块调整均位于城镇开发边界内，范围不涉及永久基本农田、生态保护红线，符合上位规划对规划调整范围内土地的用途管制要求。

4.2.2 规划调整符合片区发展定位及空间布局

规划调整范围位于《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划（修编）》02 单元范围内，本次调整内容为地块细分后部分地块容积率绿地率等指标进行调整、防护绿地调整、新增道路，调整依然符合 02 单元片区的发展定位及空间布局规划要求。

4.2.3 规划调整对交通、市政设施影响可控，合理可行

目前规划调整范围不存在拆除重建资源浪费的情况，结合下文道路交通影响评价和市政设施影响评价，规划调整后片区交通路网密度增加，组织承载交通量变大，但人流量下降，规划调整范围内高峰小时机动车交通生成量有所下降，对交通影响不大；由于开发强度降低，市政设施需求量均有所降低，规划调整合理可行，不影响后续建设。

第五章 规划调整方案

5.1 规划调整方案

本次规划调整为已批控规《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划修编》WZ-02 单元内的用地，涉及 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 三个地块。主要调整内容：

(1) **地块细分：**由调整前 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 三个地块变为调整后 WZ-02-13-01、WZ-02-13-02、WZ-02-13-03、WZ-02-14、WZ-02-15-01、WZ-02-15-02 六个地块。

WZ-02-13 地块，根据出让情况，划分为三个地块，其中 WZ-02-13-01 地块全部为已出让用地，WZ-02-13-02、WZ-02-13-03 地块为未出让用地。

WZ-02-14 地块（加油站）按实际权属界线修正（振兴大道方向略有缩减）。

WZ-02-15 地块（防护绿地）则按照保留的现状道路并将现状 8 米道路规划拓宽到 12 米至 WZ-02-13-03 地块（二类工业用地）末端进行回车（为未出让的 WZ-02-13-03 地块保留道路）划分为 WZ-02-15-01、WZ-02-15-02 两个地块。



(2) **土地利用及指标控制：**

WZ-02-13-01 地块技术经济指标：用地用海分类代码为 1001，用地性质为工

业用地, (由于已出让用地有一类有二类, 故用中类工业用地予以表达), 用地面积 83945.95 平方米, 地块内部细分出让地块的容积率、建筑系数、绿地率等指标按已批规划要点执行。

WZ-02-13-02 地块技术经济指标: 用地用海分类代码为 1303, 用地性质为供电用地, 用地面积 21362.78 平方米, 容积率 ≤ 1.0 。备注: 地块作为新型储能项目。

WZ-02-13-03 地块技术经济指标: 用地用海分类代码为 100102, 用地性质为二类工业用地, 用地面积 3446.87 平方米, 容积率 1.6-2.5, 建筑系数 $\geq 40\%$, 绿地率 10%-20%, 配套设施: 停车场。

WZ-02-14 地块技术经济指标: 用地用海分类代码为 090105, 用地性质为公用设施营业网点用地, 用地面积 4008 平方米, 容积率 ≤ 1.0 , 建筑密度 $\leq 30\%$, 绿地率 $\geq 20\%$, 配套设施: 加油站, 公共厕所 (建筑面积 60-120 m²)。

WZ-02-15-01 地块技术经济指标: 用地性质为 1402 (防护绿地), 用地面积 6828.46 平方米。

WZ-02-15-02 地块技术经济指标: 用地性质为 1402 (防护绿地), 用地面积 714.97 平方米。



图：调整后用地图

5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，主要调整内容为：

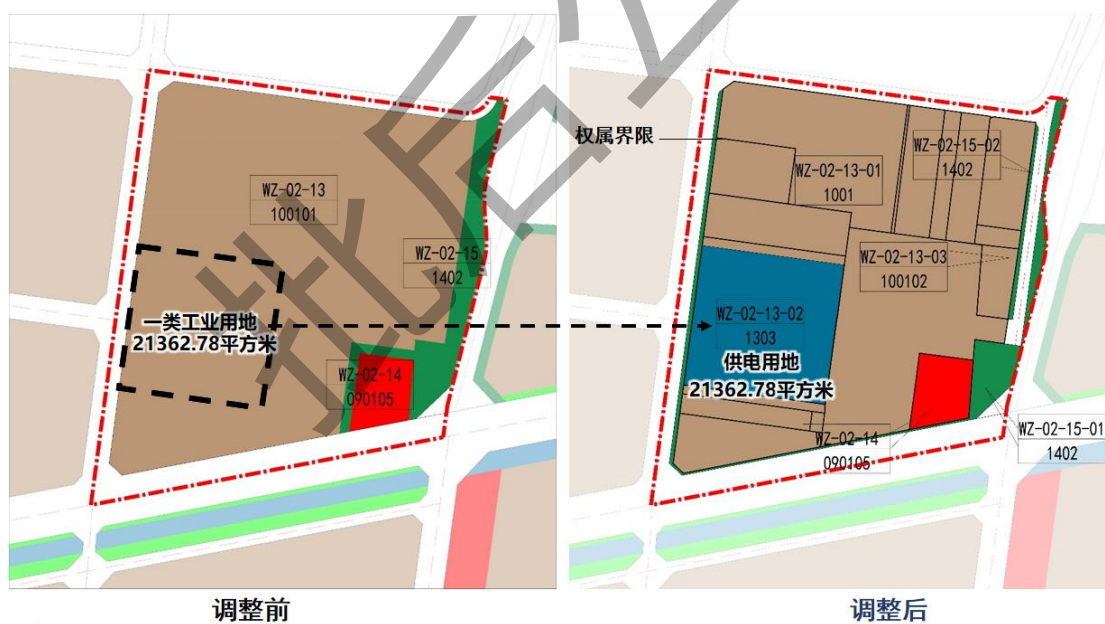
（1）工业用地调整

调整前 WZ-02-13 地块（一类工业用地）总用地面积为 109332.59 平方米，调整后 WZ-02-13-01(工业用地)、WZ-02-13-03(二类工业用地)总面积为 87392.82 平方米，工业用地面积减少 21939.77 平方米。



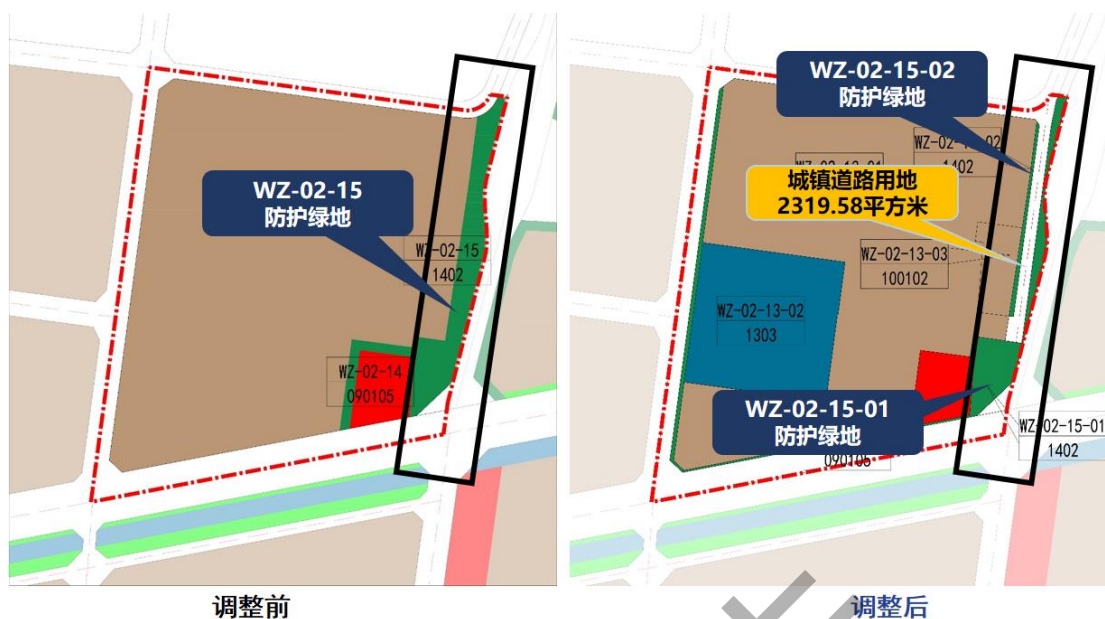
(2) 供电用地调整

调整前无供电用地，规划根据权属界限将工业用地调整为供电用地，调整后 WZ-02-13-02（供电用地）总面积为 21362.78 平方米。



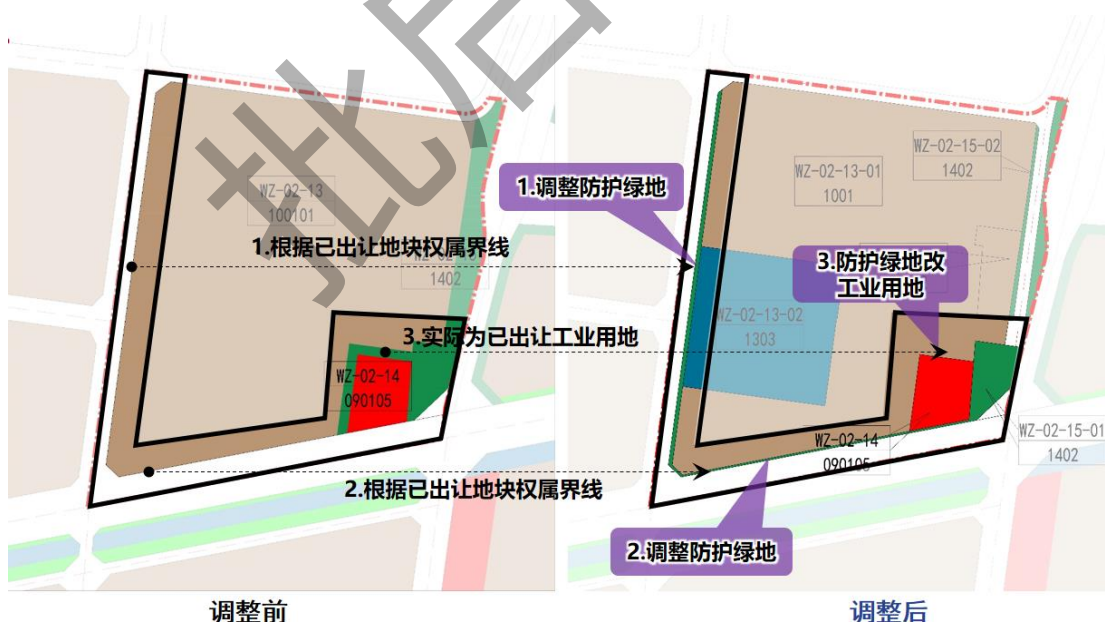
(3) 调整道路调整

在 WZ-02-15 地块（防护绿地）中部将现状 8 米道路规划拓宽到 12 米至 WZ-02-13-03 地块（二类工业用地）末端进行回车，为 WZ-02-13-03 提供人行、车行前提条件，调整后新增城镇道路用地 3072.45 平方米。



(4) 防护绿地调整

根据已出让地块权属界线，将原控规 WZ-02-13 地块南侧、西侧的工业用地调整为防护绿地；原控规 WZ-02-14 地块北侧防护绿地实际为已出让工业用地，本次规划调整将其取消，同时，结合权属实际在地块南侧增加防护绿地。调整后，防护绿地面积从 9910.84 平方米降低到 7543.44 平方米，减少了 2367.40 平方米。



(5) 容积率调整

调整前：WZ-02-13 地块容积率为 1.6-2.0。

调整后：WZ-02-13-01 地块容积率按已批规划要点执行，WZ-02-13-02 地块

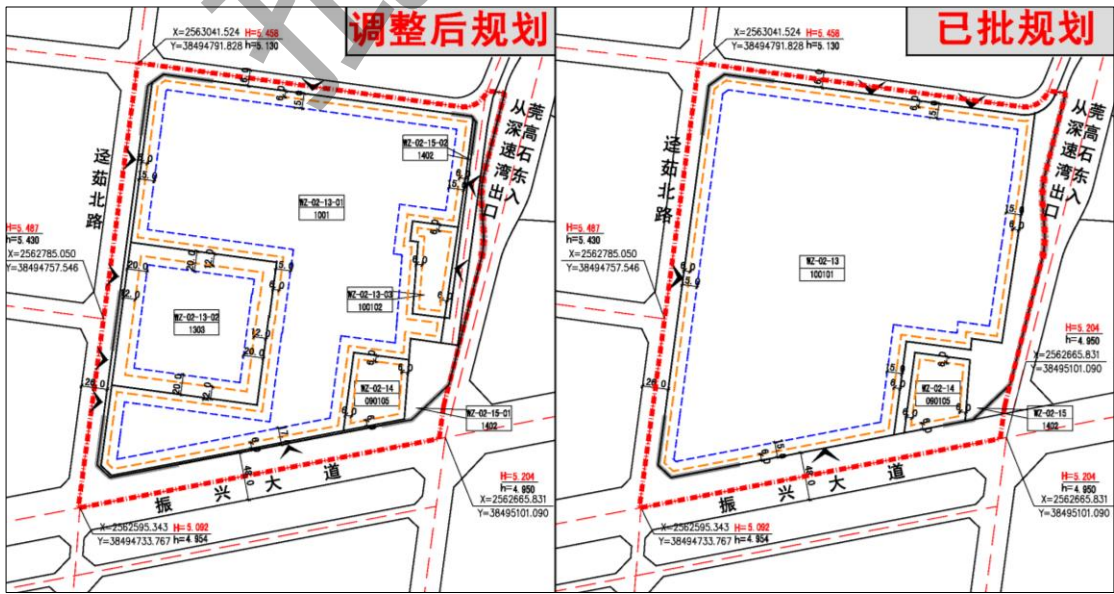
容积率小于 1.0， WZ-02-13-02 地块容积率为 1.6-2.5。



(6) 建筑后退距离调整

调整前 WZ-02-13（一类工业用地）多层建筑退线 6 米，高层建筑退线 15 米。

调整后 WZ-02-13-01（工业用地）多层建筑退线 6 米，高层建筑退线 15 米；WZ-02-13-02（供电用地）地块多层建筑退线 12 米，高层建筑退线 20 米；WZ-02-13-03（二类工业用地）地块多层建筑退线 6 米；WZ-02-14（公用设施营业网点用地）多层建筑退线 6 米,保持不变。



第六章 调整影响分析

6.1 道路交通的影响

拟调整范围周边道路已建成，调整后，未降低原规划路网通行能力，由于容积率下降，调整后地块人流量减少，规划调整范围内高峰小时机动车交通生成量有所下降；调整后，路网体系有进一步优化，WZ-02-15 地块（防护绿地）按照保留的现状道路并将现状 8 米道路规划拓宽到 12 米至 WZ-02-13-03 地块（二类工业用地）末端进行回车（为未出让的 WZ-02-13-03 地块保留道路）划分为 WZ-02-15-01、WZ-02-15-02 两个地块，为 WZ-02-13-03 提供人行、车行前提条件，减少了石湾东收费站与振兴大道交汇处道路交通压力。

6.2 公益性用地影响

调整后公益性用地总体增加 705.04 平方米。调整前城镇道路用地 17816.16 平方米，调整后城镇道路用地 20888.61 平方米，增加了 3072.45 平方米；调整前防护绿地的用地面积 9910.84 平方米，调整后防护绿地的用地面积 7543.44 平方米，减少了 2367.40 平方米。

	用地性质	调整前面积 (m ²)	调整后面积 (m ²)	面积变化 (m ²)
公益用地	城镇道路用地	17816.16	20888.61	3072.45
	防护绿地	9910.84	7543.44	-2367.40
	总计	27727.00	28432.04	+705.04

6.3 对市政公用设施的影响

本次规划调整对周边的给水、雨水、污水、燃气、通信、电力等市政共用设施影响较小，将不影响原有市政工程。

一、对给水工程规划的影响

根据《室外给水设计标准》（GB50012-2018）、《城市给水工程规划规范》

(GB50282-2016)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023)以及《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划(修编)》，调整后用水量预测如下：

调整前后用水量需求预测表						
类目	地块 代码	用地 名称	用地 面积 (hm ²)	用水标准 (m ³ / (hm ² . d))	用水量 (m ³ /d)	
调整前	WZ-02-13	一类工业用地	10.93	80	874.66	958
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.41	100	41.36	
	WZ-02-15	防护绿地	0.99	15	14.87	
	-	城镇道路用地	1.78	15	26.72	
调整后	WZ-02-13-01	工业用地	8.39	80	671.57	814
	WZ-02-13-02	供电用地	2.14	15	32.04	
	WZ-02-13-03	二类工业用地	0.34	80	27.57	
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.40	100	40.08	
	WZ-02-15-01	防护绿地	0.68	15	10.24	
	WZ-02-15-02	防护绿地	0.07	15	1.07	
	-	城镇道路用地	2.09	15	31.33	
差值	-	-	-	-	-144	

调整后用水量需求减少了 144 m³ /d。因此，项目调整后减小了相关地块对给水工程系统的压力。

二、对污水工程规划的影响

根据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(2023)，城市分类污水排放系数适当取下限值，确定规划区污水量排放标准为：工业污水量取用水量的 85%，公用设施营业网点用地污水量取用水量的 75%，道路广场和公共绿地不计污水量，调整后污水量预测如下：

调整前后污水量排放预测表					
类目	地块代码	用地名称	用水量 (m ³ /d)	排水系数	污水量 (m ³ /d)

调整前	WZ-02-13	一类工业用地	874.66	0.85	743.46	744
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	41.36	0.75	31.02	
	WZ-02-15	防护绿地	14.87	-		
	-	城镇道路用地	26.72	-		
调整后	WZ-02-13-01	工业用地	671.57	0.85	570.83	648
	WZ-02-13-02	供电用地	32.04	0.75	24.03	
	WZ-02-13-03	二类工业用地	27.57	0.85	23.44	
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	40.08	0.75	30.06	
	WZ-02-15-01	防护绿地	10.24	-	-	
	WZ-02-15-02	防护绿地	1.07	-	-	
	-	城镇道路用地	31.33	-	-	
差值	-	-			-126	

调整后污水量预测减少了 126 m³/d，因此，项目调整后减小了对污水工程系统的压力。

三、对电力工程规划的影响

根据《城市电力规划规范》（GB50293-2014）、《惠州市城乡管理技术规定》（2023），结合规划用地性质和地块用电特点，采用负荷密度法进行预测，调整后用电负荷预测如下：

调整前后用电量需求预测表						
类目	地块代码	用地名称	用地面积 (hm ²)	负荷密度 (千瓦/公顷)	用水量 (m ³ /d)	
调整前	WZ-02-13	一类工业用地	10.93	200	2187	2394
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.41	300	124	
	WZ-02-15	防护绿地	0.99	30	30	
	-	城镇道路用地	1.78	30	53	
调整后	WZ-02-13-01	工业用地	200	1679	200	2060
	WZ-02-13-02	供电用地	50	107	50	
	WZ-02-13-03	二类工业用地	200	69	200	
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	300	120	300	
	WZ-02-15-01	防护绿地	30	20	30	
	WZ-02-15-02	防护绿地	30	2	30	

	-	城镇道路用地	30	63	30	
差值	-	-	-	-	-334	

调整后用电负荷最多减少了 334 千瓦，因此，项目调整后减小了对电力工程系统的压力。

四、对通信工程规划的影响

根据《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）、《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）的指标，结合规划区产业发展特点，采用负荷密度法进行预测，调整后通信容量预测如下：

调整前后用通信容量需求预测表						
类目	地块代码	用地名称	用地 面积 (hm ²)	线密度 (线/公顷)	容量 (线)	
调整前	WZ-02-13	一类工业用地	10.93	75	820	1001
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.41	250	103	
	WZ-02-15	防护绿地	0.99	6	6	
	-	城镇道路用地	1.78	40	71	
调整后	WZ-02-13-01	工业用地	8.39	75	630	897
	WZ-02-13-02	供电用地	2.14	25	53	
	WZ-02-13-03	二类工业用地	0.34	75	26	
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.40	250	100	
	WZ-02-15-01	防护绿地	0.68	6	4	
	WZ-02-15-02	防护绿地	0.07	6	0	
	-	城镇道路用地	2.09	40	84	
差值	-	-	-	-	-103	

调整后对电信负荷容量基本无影响。

五、对燃气工程规划的影响

本次调整范围内，由于只存在工业用气和公共建筑用气，根据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）、《博罗智能装备产业园起步区控制性详细规划(修编)》，调整后供气量预测如下：

调整前后用燃气需求预测表

类目	地块代码	用地名称	用地面积 (hm^2)	用气量标准 ($\text{万 Nm}^3/\text{公顷}\cdot\text{年}$)	用气量 ($\text{万 Nm}^3\cdot\text{年}$)	
调整前	WZ-02-13	一类工业用地	10.93	0.6	6.56	6.6
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地	0.41		-	
	WZ-02-15	防护绿地	0.99		-	
	-	城镇道路用地	1.78		-	
调整后	WZ-02-13-01	工业用地	0.6	5.04	0.6	5.2
	WZ-02-13-02	供电用地	-	-	-	
	WZ-02-13-03	二类工业用地	0.6	0.21	0.6	
	WZ-02-14	公用设施营业网点用地				
	WZ-02-15-01	防护绿地				
	WZ-02-15-02	防护绿地				
	-	城镇道路用地				
差值	-	-	-	-	-1.3	

调整后供气量每年减少 1.31 万 Nm^3 , 因此, 地块调整后对燃气工程系统的压力减小。

6.3 综合结论

通过对地块控规调整的必要性、可行性等方面的综合研究论证, 结合实际操作性, 在满足国家和地方相关法律法规要求的前提下, 本次报告形成以下结论:

本次调整符合国土空间总体规划的管控要求和发展策略。规划调整后不会对城市公共服务设施、道路交通系统、市政工程等带来不利的影响。因此, 本次对博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整是必要的、可行的。

附件 公众参与报告

为响应广东省促进新型储能电站发展的战略部署，因地制宜支持博罗智能装备产业园区配建新型储能电站，县自然资源局组织编制了《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》（草案）（以下简称《调整草案》）。2025 年 6 月 3 日，县自然资源局就《调整草案》的调整内容组织了公示，征求了县供电、发改、住建等 10 个部门单位的意见；6 月 5 日，《调整草案》通过了博罗县自然资源局组织的专家评审会。于 2025 年 6 月 26 日通过了十七届县政府国土空间规划委员会第七十次(2025-3 次)会议审议。

（一）专家评审会意见及回复

2025 年 6 月 5 日，博罗县自然资源局组织召开了《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》(以下简称《规划调整》)的专家评审会，来自省内的 5 名专家组成专家组(专家名单附后)，产业园管委会的代表参加了会议。与会专家们在认真审阅《规划调整》和听取编制单位的汇报后，进行了充分讨论，原则同意该《规划调整》，并提出以下意见及建议：

意见一:加强与国土空间总体规划的衔接，合理确定土地用途。

意见回复：采纳，已修改。详见第五章规划调整方案。

意见二:WZ-02-13-03 地块东侧道路不能与东侧高速公路出入口连接线及振兴大道相交，同时适当加宽道路红线宽度以满足人行、车行需求。

意见回复：采纳，已修改。WZ-02-15 地块（防护绿地）按照保留的现状道路并将现状 8 米道路规划拓宽到 12 米至 WZ-02-13-03 地块（二类工业用地)末端进行回车（为未出让的 WZ-02-13-03 地块保留道路）划分为 WZ-02-15-01、WZ-02-15-02 两个地块，为 WZ-02-13-03 提供人行、车行前提条件，减少了石湾东收费站与振兴大道交汇处道路交通压力。

意见三:明确周边道路等级，按要求设置建构筑物后退红线，完善规划相关

内容。

意见回复：采纳，已修改。调整前 WZ-02-13（一类工业用地）多层建筑退线 6 米，高层建筑退线 15 米。调整后 WZ-02-13-01（工业用地）多层建筑退线 6 米，高层建筑退线 15 米；WZ-02-13-02（供电用地）地块多层建筑退线 12 米，高层建筑退线 20 米；WZ-02-13-03（二类工业用地）地块多层建筑退线 6 米；WZ-02-14（公用设施营业网点用地）多层建筑退线 6 米,保持不变。

批后公示

《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》专家评审意见

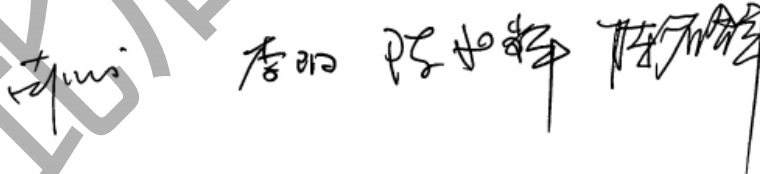
2025年6月5日，博罗县自然资源局组织召开了《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》(以下简称《规划调整》)的专家评审会，来自省内的5名专家组成专家组(专家名单附后)，产业园管委会的代表参加了会议。与会专家们在认真审阅《规划调整》和听取编制单位的汇报后，进行了充分讨论，原则同意该《规划调整》，并提出以下意见及建议：

- 1.加强与国土空间总体规划的衔接，合理确定土地用途；
- 2.WZ-02-13-03 地块东侧道路不能与东侧高速公路出入口连接线及振兴大道相交，同时适当加宽道路红线宽度以满足人行、车行需求；
- 3.明确周边道路等级，按要求设置建构筑物后退红线，完善规划相关内容。

专家组组长：



专家组成员：



2025年6月5日

（二）部门意见及回复

1. 广东电网有限责任公司惠州博罗供电局

意见：规划储能电站具体接入方案及可接入容量以最终接入系统审批为准。

回复：

2. 石湾镇人民政府、县科技工业信息化局、县住房城乡建设局、县交通运输局、县水利局、县应急管理局、县公路事务中心、县产业转移工业园管理委员会以及市生态环境局博罗分局均无意见。

批后公告

广东电网有限责任公司惠州博罗供电局

惠博供电函〔2025〕142号

广东电网有限责任公司惠州博罗供电局关于 博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、 WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性 详细规划调整（草案）的复函

博罗县自然资源局：

《关于征求〈博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整〉（草案）意见的函》（博自然资函〔2025〕925号）收悉。经研究，原则上同意该方案并提出以下意见：

规划储能电站具体接入方案及可接入容量以最终接入系统审批为准。

特此函复。



广东电网有限责任公司惠州博罗供电局

2025年6月4日

（联系人：凌遂愿，联系电话：13928311916）

博罗县发展和改革局

对关于征求《博罗县智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制 性详细规划调整》（草案）的回复意见

县自然资源局：

你局报来关于征求《博罗县智能装备产业园起步区
WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》
（草案）意见的函（博自然资函〔2025〕925号）收悉。经
认真研究，我局无意见。

博罗县发展和改革局

2025年6月4日

惠州博罗产业园区管理委员会

关于对征求《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》的复函

博罗县自然资源局：

贵单位发来《关于征求〈博罗智能装备产业园起步区WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15地块控制性详细规划调整〉（草案）意见的函》收悉。经研究，我单位意见如下：

经研究，我单位无意见。

惠州博罗产业园区管理委员会

2025年6月5日



博罗县住房和城乡建设局

关于《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、 WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性 详细规划调整》（草案）的复函

县自然资源局：

《关于征求〈博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、
WZ-02-15 地块控制性详细规划调整〉（草案）意见的函》收悉。经
研究，我局无意见。

博罗县住房和城乡建设局

2025 年 6 月 6 日

博罗县应急管理局

博应急函〔2025〕90号

关于征求《博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整》（草案） 意见的复函

县自然资源局：

贵局《关于征求〈博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整〉（草案）意见的函》已收悉，我局无意见。

特此复函。

博罗县应急管理局

2025年6月3日

博罗县石湾镇人民政府

博石府函〔2025〕275号

石湾镇人民政府关于征求博罗智能装备产业园 起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整（草案）意见 的函的复函

县自然资源局：

《关于征求〈博罗智能装备产业园起步区 WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15 地块控制性详细规划调整〉（草案）意见的函》已收悉。经认真研究，我镇无修改意见。

专此函复。

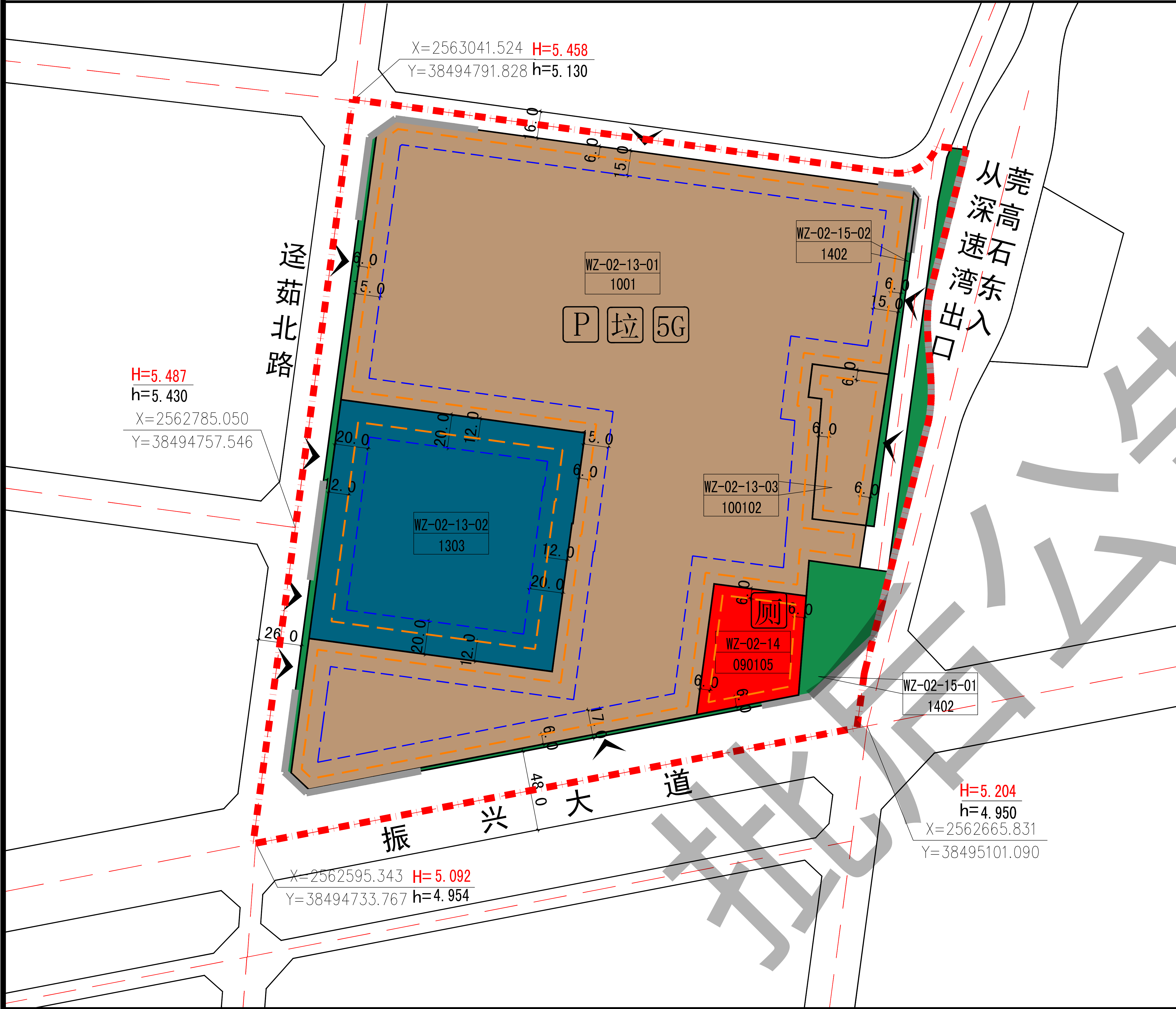
博罗县石湾镇人民政府
2025年6月5日

（联系人：余妙明；联系电话：13631999303）

技术图纸

批后审核

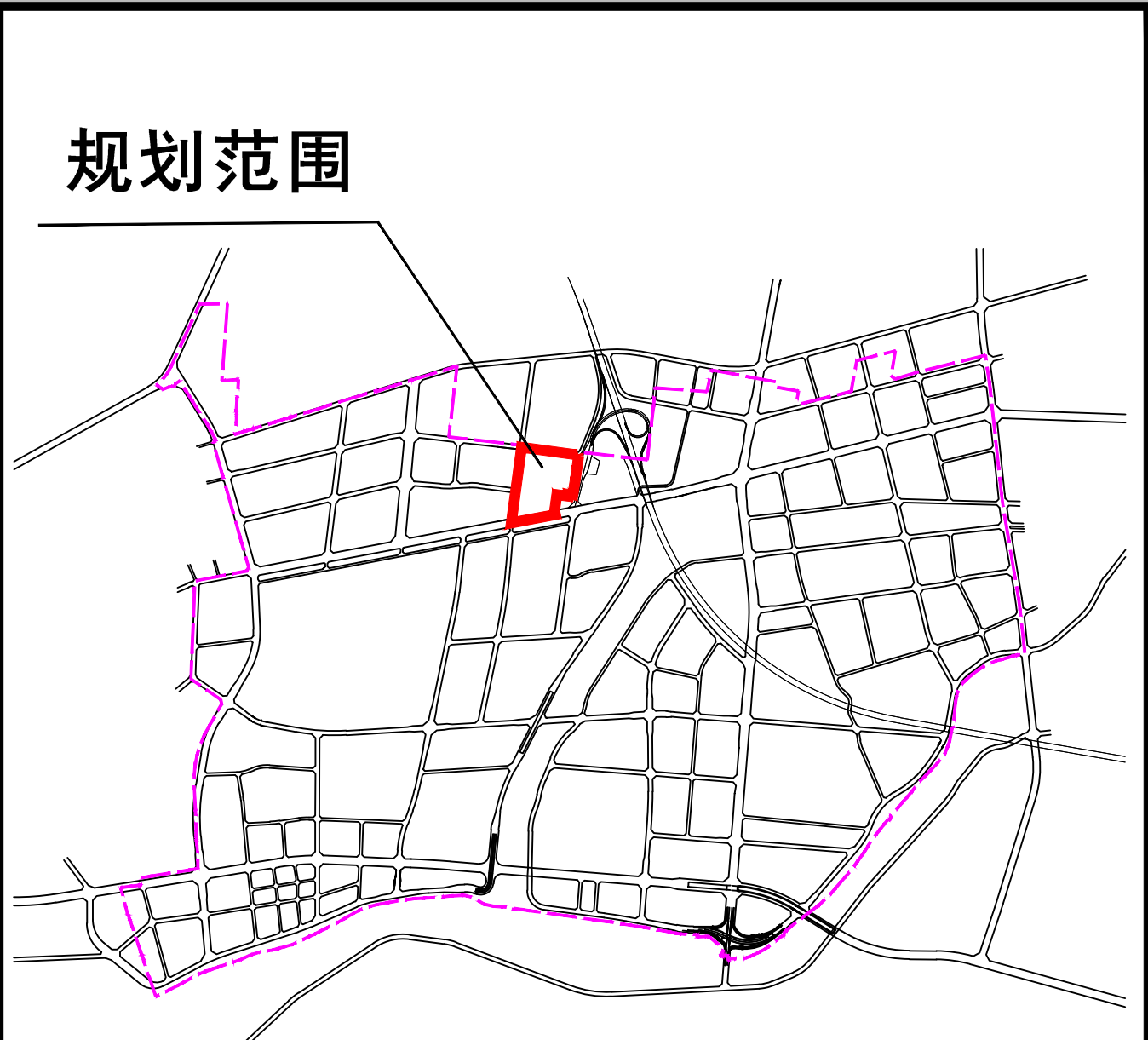
博罗智能装备产业园起步区WZ-02-13、WZ-02-14、WZ-02-15地块控制性详细规划调整(图则)



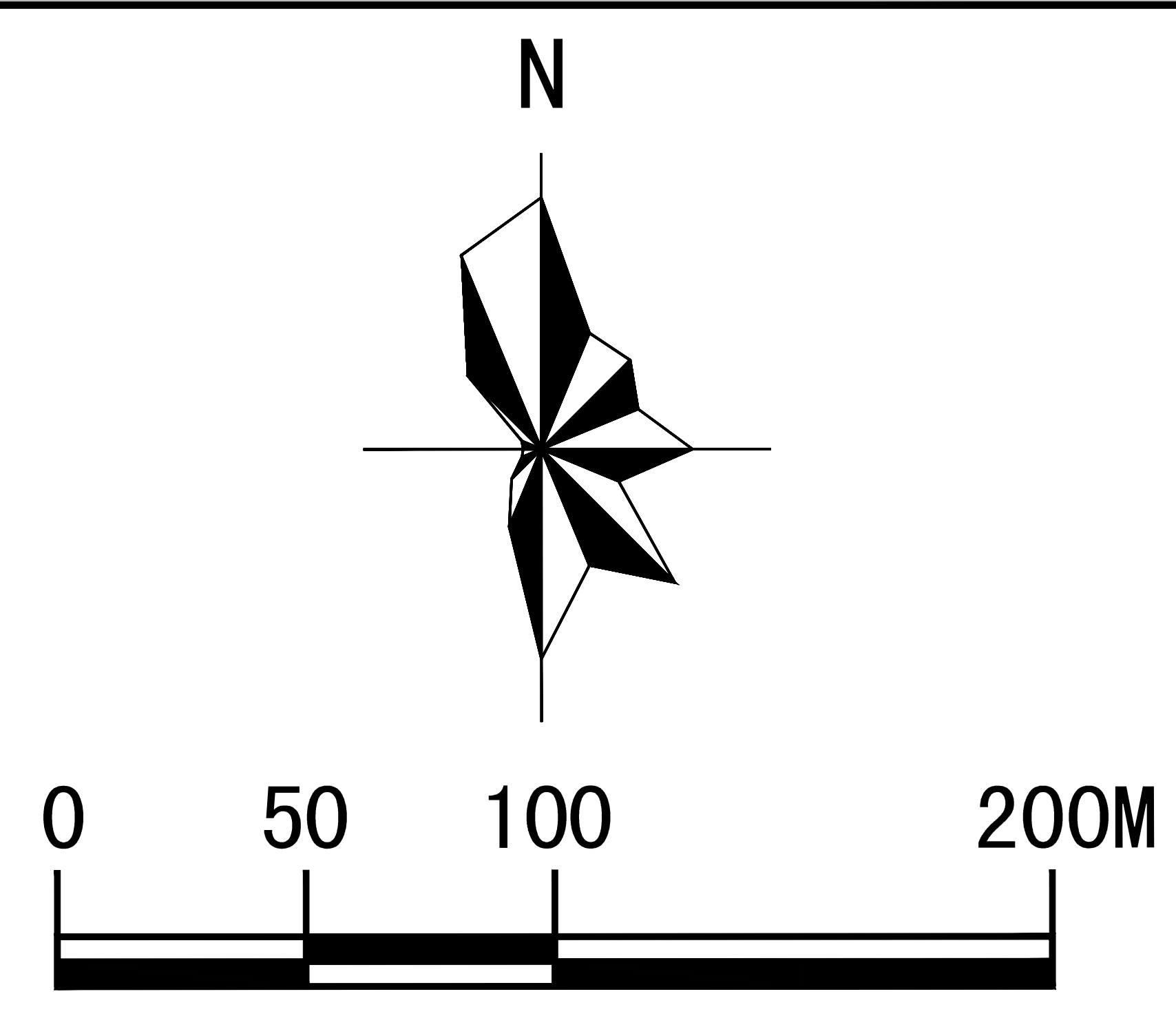
地块指标控制一览表

地块控制指标一览表															
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	公共服务设施种类	规模	道路交通设施种类	规模	市政公用设施种类	规模
WZ-02-13-01	1001	工业用地	-	83945.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	地块内部细分出让地块的容积率、建筑系数、绿地率等指标按已批规划要点执行
WZ-02-13-02	1303	供电用地	-	21362.78	≤1.0	≤21362.78	-	-	-	-	-	-	-	-	地块用于新型储能项目
WZ-02-13-03	100102	二类工业用地	-	3446.87	1.6-2.5	5155-8617	≥40	10-20	-	-	-	停车场	-	-	-
WZ-02-14	090105	公用设施营业网点用地	-	4008.32	≤1.0	≤4008.33	≤30	≥20	-	加油站	-	-	-	公共厕所	建筑面积60-120m²
WZ-02-15-01	1402	防护绿地	-	6828.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WZ-02-15-02	1402	防护绿地	-	714.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

地块位置示意图



风玫瑰及比例尺



图例

- 规划道路
-
- 地块边界线

规划标高现状标高道路控制点坐标地块编号
用地性质

规划说明

- 1、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
- 2、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》执行。
- 3、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，在地块于发建设中可依据实际情况对地块进行细分或会并。
- 4、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，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
- 5、配建停车场的数量规模应依据建设工程性质和规模确定，停车位标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》及相关标准的要求确定。
- 6、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。
- 7、工业项目根据引进项目实际需求可适当提高开发强度，具体项目由各镇人民政府（街道办）或属地管理部门组织专题论证，报县政府同意后方可实施。
- 8、紧邻高速出入口一侧的地块应当适当考虑门户节点的风貌形象。
- 9、已出让地/划拨块容积率、建筑系数及绿地率按规划要点控制，但鼓励按国家最新政策进行落实。
- 10、其他相关指标应同时符合《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）与国家及广东省相关法规、规范等的相关规定要求。