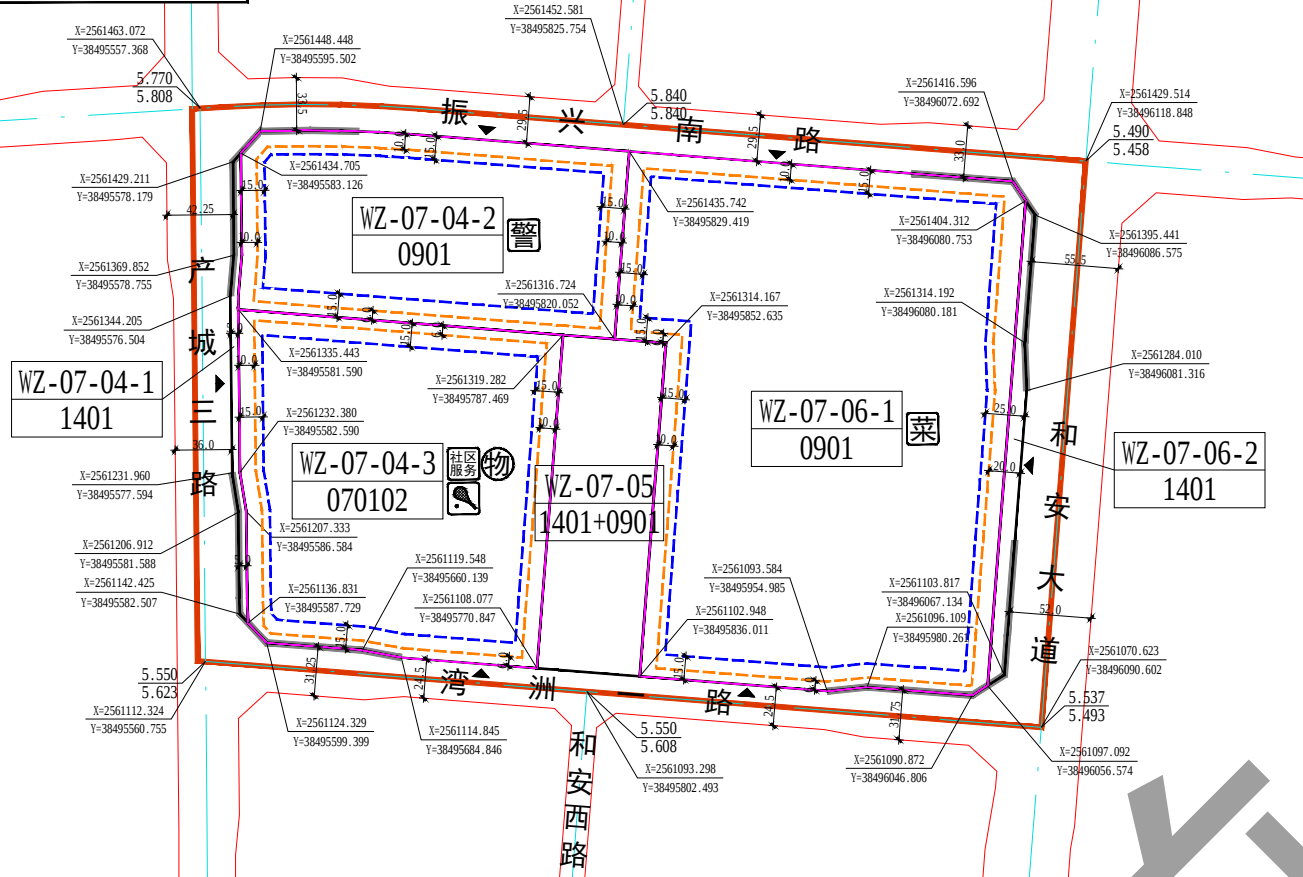


博罗智能装备产业园起步区修编WZ-07-04、05、06地块控制性详细规划调整（草案）

规划调整后



图例

规划范围

计容用地红线

多层建筑退线

高层建筑退线

用地边界线

机动车禁止开口地段

规划道路

机动车出入口

社区警务室

社区服务用房

社区体育活动场地

物业服务用房

肉菜市场

控制点坐标

尺寸标注

规划说明

1. 图则尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系。
2. 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。
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，在地块开发建设中可依据实际情况对地块进行细分或合并。
4. 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。
5. 规划对公共管理与公共服务用地、交通设施用地、绿地与开敞空间用地等容积率不予规定，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。
6. 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敞空间数量与面积，绿地与公共开敞空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。
7. WZ-07-04-2地块内建筑物首层(整层或局部)作为停车库(层高不超过4.5米)的，不计入计容积率建筑面积，首层停车库屋面可作为小区共享绿化平台，地坪标高认定为建筑±0。消防车登高操作场地位于共享绿化平台的，可将住宅塔楼首层室内地坪定为建筑±0。建筑密度、建筑高度可在认定为地坪标高建筑±0所在共享绿化平台进行计算。
8. 社区公共服务用房是社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所，主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房。社区公共服务用房作为公共配套设施由开发建设单位予以配建，应根据《城市社区服务站建设标准》(建标167-2014)制定配建标准与社区实际情况统筹规划，并在土地出让合同中予以约定。社区公共服务用房不得列入住宅物业的可售建筑面积或每套住宅的建设分摊面积。社区公共服务用房应为独立成套的单元空间，设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，满足社区居委会“一站式”服务和居民集体活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基本设施。
9. 图则中未明确用地范围的配建公共配套设施，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，如需增加其他配套设施，可经属地管理单位论证后报县规划部门审批。
10. 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。
11. 图则中建筑后退城市道路红线仅划定最小距离，实际后退距离参照《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。
12. 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。
13. 各项道路交通工程在规划实施时，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。图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均应以批准的工程方案为准。
14. 项目开工建设前，地块的土地使用权者须按现行的国家、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好场地内的防洪排涝，构建工程措施和生物措施相结合综合防护体系。
15. 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 |                         | 市政公用设施  |              | 备注 |
|------------|-----------|-------------|------------------|----------|------|--------------------------|---------|--------|---------|------------|-----------------------------|--------|-------------------------|---------|--------------|----|
|            |           |             |                  |          |      |                          |         |        |         | 种类         | 规模                          | 种类     | 规模                      | 种类      | 规模           |    |
| WZ-07-04-1 | 1401      | 公园绿地        | -                | 1463.83  | -    | -                        | -       | -      | -       | 社区警务室      | 建筑面积20-50m²                 | 停车场    | 按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置； | 公共厕所    | 建筑面积60-120m² | -  |
| WZ-07-04-2 | 0901      | 商业用地        | 0902, 0903, 0904 | 2802.98  | ≤3.0 | ≤85778.93                | ≤40     | ≥35    | -       | 社区服务用房     | 建筑面积≥600m²，含养老服务中心≥100m²    | 停车场    | 按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置； | 5G通信基站  | 建筑面积≥35m²    | -  |
| WZ-07-04-3 | 070102    | 二类城镇住宅用地    | 0702, 0901       | 41087.00 | ≤2.0 | ≤82174.00<br>(其中商业占比≤5%) | ≤30     | ≥30    | -       | 物业服务用房     | 建筑面积千分之二，且满足50-300m²        | 停车场    | 按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置； | 生活垃圾收集点 | 建筑面积≥10m²    | -  |
| WZ-07-05   | 1401+0901 | 公园绿地+商业混合用地 | -                | 13848.82 | -    | -                        | -       | -      | -       | 社区体育活动场地   | 用地规模≥800m²                  | 停车场    | 按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置； | 配电网开关站  | 建筑面积≥60m²    | -  |
| WZ-07-06-1 | 0901      | 商业用地        | 0902, 0903, 0904 | 76407.55 | ≤3.0 | ≤229222.66               | ≤40     | ≥35    | -       | 肉菜市场(小贩中心) | 用地面积≥5000m²，建筑面积4000-8000m² | 停车场    | 按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置； | 生活垃圾收集点 | 建筑面积≥10m²    | -  |
| WZ-07-06-2 | 1401      | 公园绿地        | -                | 2649.68  | -    | -                        | -       | -      | -       | -          | -                           | -      | -                       | 公共厕所    | 建筑面积60-120m² | -  |

图例

规划范围

计容用地红线

多层建筑退线

高层建筑退线

用地边界线

规划道路

机动车出入口

机动车禁止开口地段

社区服务站

幼儿园

社区警务室

物业服务用房

肉菜市场

控制点坐标

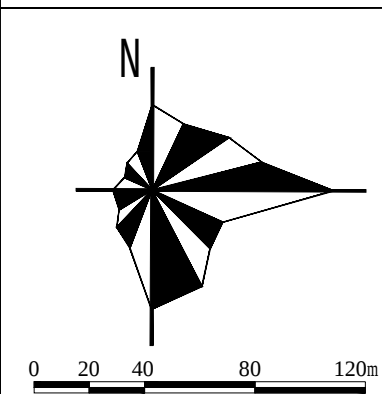
规划说明

- 一、地块界线管制
1. 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。
  2. 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最小距离，实际后退距离参照《惠州市城乡规划管理技术规定（2020年）》及相关标准的要求确定。
- 二、土地开发强度管制
1. 在规划实施过程中，对地块进行合并或者细分开发时，应保持地块的地面以上总建筑面积不增加，配套设施规模不减少。独立占地的公益性公共服务设施的容积率，经自然资源主管部门审批同意，可在规划实施阶段进行调整优化。
  2. 濒临沙河、铁场埔溪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，一类工业用地容积率原则上控制在1.6-2.5，为了鼓励低效工业用地进行更新升级，鼓励创新型产业集聚节约利用土地，土地使用者权属单位所建厂房自持自用的前提下可以适当提高容积率，但应提交专题论证并以县政府批复为准，最高宜控制在3.5以内。
  3. 规划中对公共管理与公共服务用地、交通设施用地、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。
- 三、现状保留或尚未按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）》及有关规范要求进行管理。
- 四、道路交通管制
1. 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（2020年）》及相关标准的要求确定。
  2. 各项道路交通工程在规划实施时，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。
  3. 图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均应以批准的工程方案为准。
- 五、绿地及公共开敞空间管制
1. 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敞空间数量与面积。
  2. 绿地与公共开敞空间设计参照《城市居住区规划设计标准》的要求。
- 六、配套设施管制
1. 本图则中已确定的配套设施需按照规划的要求予以落实，图则中未明确用地范围的配建公共配套设施，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。
  2. 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满足相关规范要求。
- 七、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。

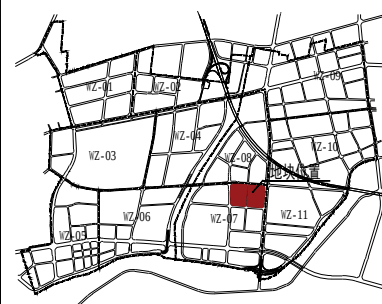
调整前地块控制一览表

| 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(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 地面以上总建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 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 |                          |
|----------|--------|----------|---------|-----------------------|-----|----------------------------|---------|--------|---------|------------|------------------------------------------------------|--------|----------|--------|--------------------------|
|          |        |          |         |                       |     |                            |         |        |         | 种类         | 规模                                                   | 种类     | 规模       | 种类     | 规模                       |
| WZ-09-04 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 0901    | 78542.79              | 3.0 | 235628.38                  | ≤30     | ≥35    | 80      | 社区警务室      | 建筑面积20-50m <sup>2</sup>                              | 停车场    | 停车位≥2356 | 5G通信基站 | 建筑面积≥35m <sup>2</sup>    |
|          |        |          |         |                       |     |                            |         |        |         | 社区服务站      | 用地面积500-800m <sup>2</sup> ，建筑面积600-800m <sup>2</sup> |        |          |        |                          |
|          |        |          |         |                       |     |                            |         |        |         | 幼儿园(12班)   | 用地面积≥240m <sup>2</sup> ，建筑面积≥4100m <sup>2</sup>      |        |          |        |                          |
| WZ-07-05 | 0901   | 商业用地     | -       | 80932.54              | 3.0 | 242797.61                  | ≤40     | ≥35    | -       | 肉菜市场(小贩中心) | 用地面积≥5000m <sup>2</sup> ，建筑面积4000-8000m <sup>2</sup> | -      | -        | 垃圾收集站  | -                        |
| WZ-07-06 | 1401   | 公园绿地     | -       | 2595.8800             | -   | -                          | -       | -      | -       | -          | -                                                    | -      | -        | 公共厕所   | 建筑面积60-120m <sup>2</sup> |
|          |        |          |         |                       |     |                            |         |        |         | -          | -                                                    | -      | -        | 5G通信基站 | 建筑面积≥35m <sup>2</sup>    |

风玫瑰与比例尺



区域位置图



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管理单元中的3个地块。

主要调整内容分为四个部分：

1. 用地布局与性质调整：依照发展建设需要与规范要求对用地布局进行调整，将二类城镇住宅用地、商业用地、公园绿地调整为二类城镇住宅用地、商业用地与公园绿地。
2. 规划指标及配建设施调整：由于居住用地布局改变，调整其用地面积及容积率，调整后人口数量减少，原配建幼儿园取消。其余地块用地面积、配建设施等控制指标均依照相关规范进行调整。
3. 建筑退线调整：依照惠州市及博罗县最新相关规范进行调整。
4. 道路红线调整：和安大道、振兴南路等道路现已开工建设，因此周边部分路段道路红线按照已批准的工程方案进行调整。