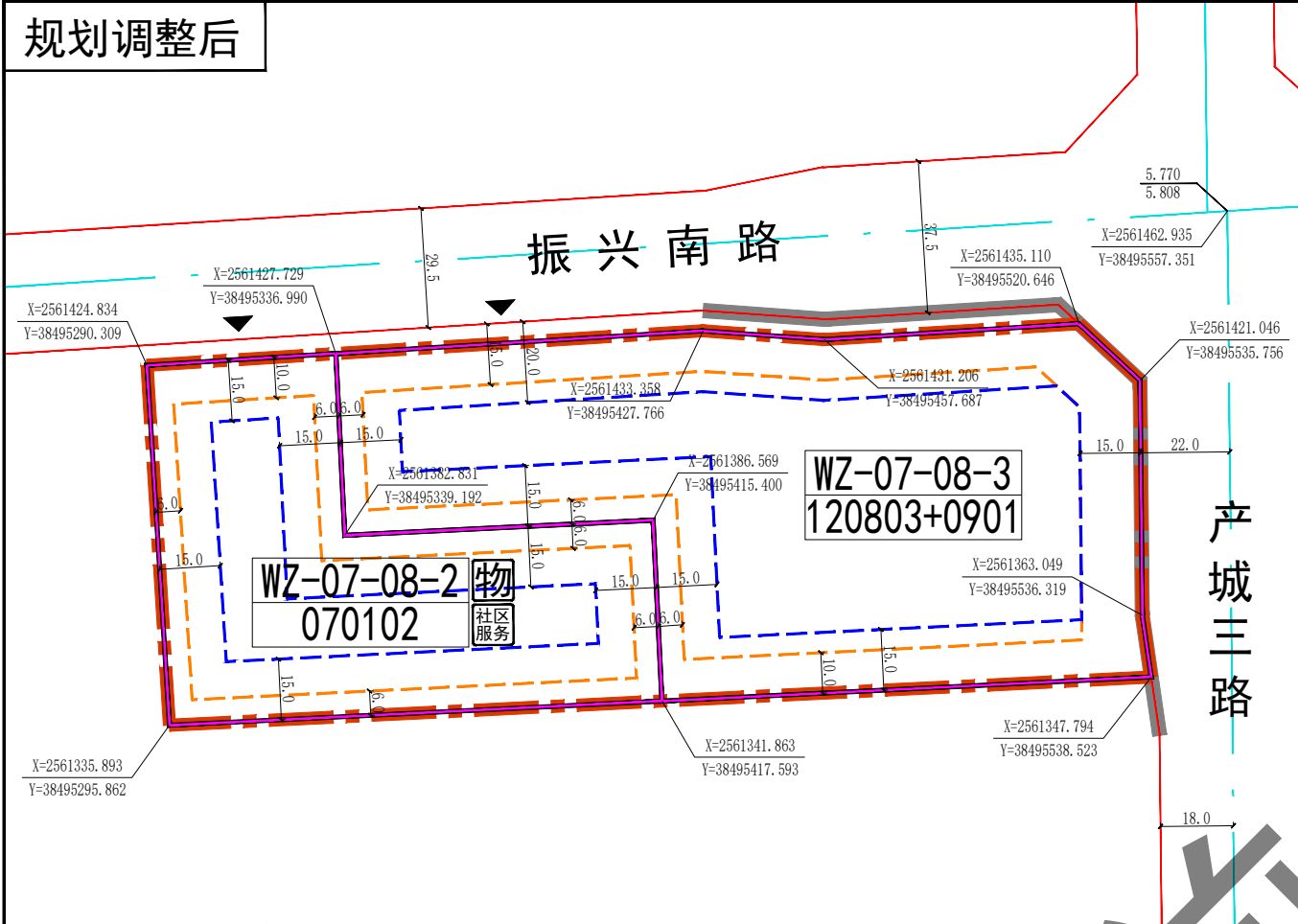
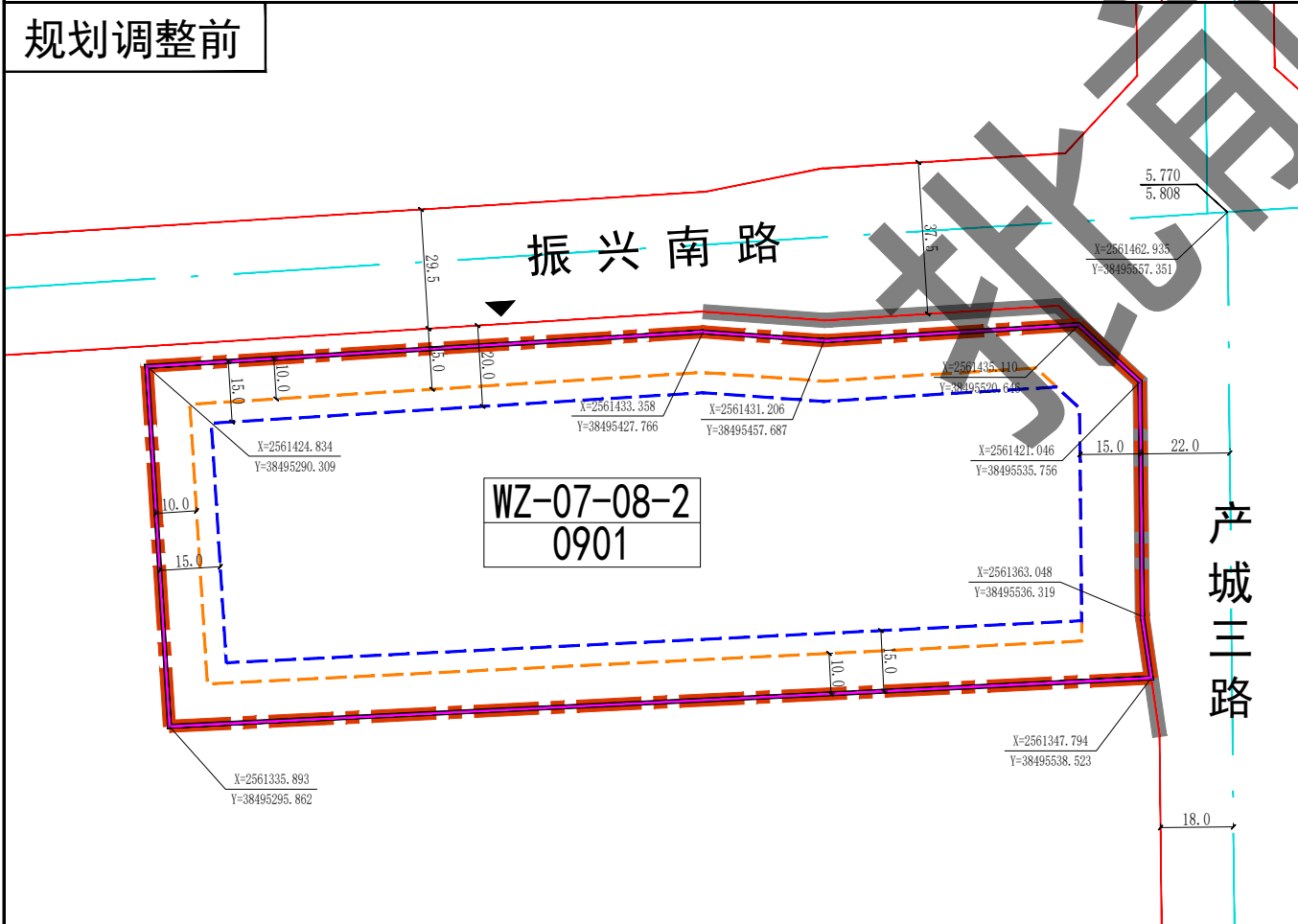


博罗智能装备产业园起步区修编WZ-07-08-2地块控制性详细规划调整（草案）

规划调整后



规划调整前



图例

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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，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》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使用性质时，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。
5. 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体空间，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。
6. 新建住宅区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，最低套内面积不低于100平方米。
7. 图则中建筑后退城市道路红线仅划定退让最小距离，实际退让距离可参照《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. 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。
9. 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以已批准的工程方案为准。
10. 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。

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  | 计容建筑面积 (m²)                                | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 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-07-08-2 | 070102      | 二类城镇住宅用地     | -       | 7543.48   | ≤1.8 | ≤13578.26                                  | ≤30      | ≥30     | 物业服务用房 | 建筑面积≥100m²          | 普通住宅每100m²计容积率建筑面积≥1.0个 | 配电网开关站 | 建筑面积≥60m² | -  | -  |
| WZ-07-08-3 | 120803+0901 | 社会停车场+商业混合用地 | -       | 14052.42  | ≤1.8 | ≤25294.36 (其中地上车库建筑面积≥13621, 商业建筑面积≤11662) | ≤55      | ≥15     | 社区服务用房 | 建筑面积≥100m², 含养老服务中心 | 保障住宅每100m²计容积率建筑面积≥0.5个 | 配电网开关站 | 建筑面积≥60m² | -  | -  |

图例

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

规划说明

1. 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》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. 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。
4. 在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用性质时，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。
5. 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）》及相关标准的要求确定。
6. 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。
7. 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。
8. 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、市相关规定和技术规范确定。
9. 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）》及相关标准的要求确定。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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、地震勘探或者工程挖掘、工程钻探、采矿等施工作业，项目开工建设前施工单位应向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请，经审批同意后方可动工建设。
15. 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。
16. 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-07-08-2 | 0901 | 商业用地   | -       | 21595.90  | 1.3 | 28074.67       | ≤50      | ≥20     | -        | -      | -  | 停车场    | 商业、餐饮、娱乐设施停车位按每100m²计容积率建筑面积≥1.0个配置、宾馆停车位按每客房≥0.4个配置 | -      | -  | -  |