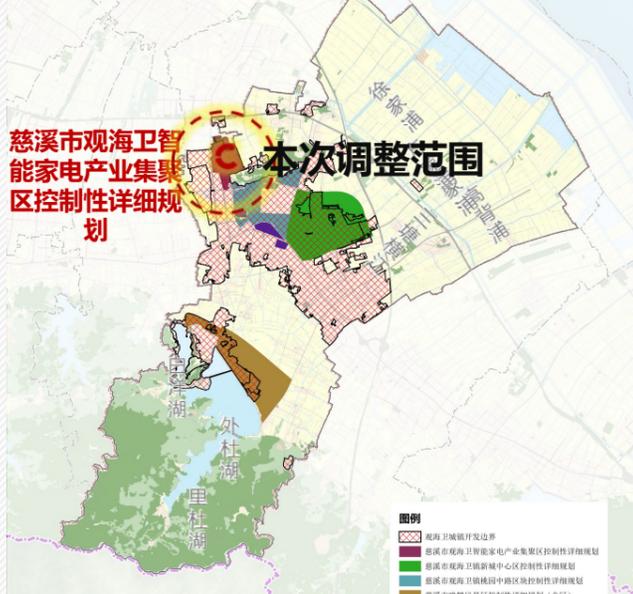


《慈溪市观海卫智能家电产业集聚区控制性详细规划》局部地块调整（观附站周边）

区位图



航拍图



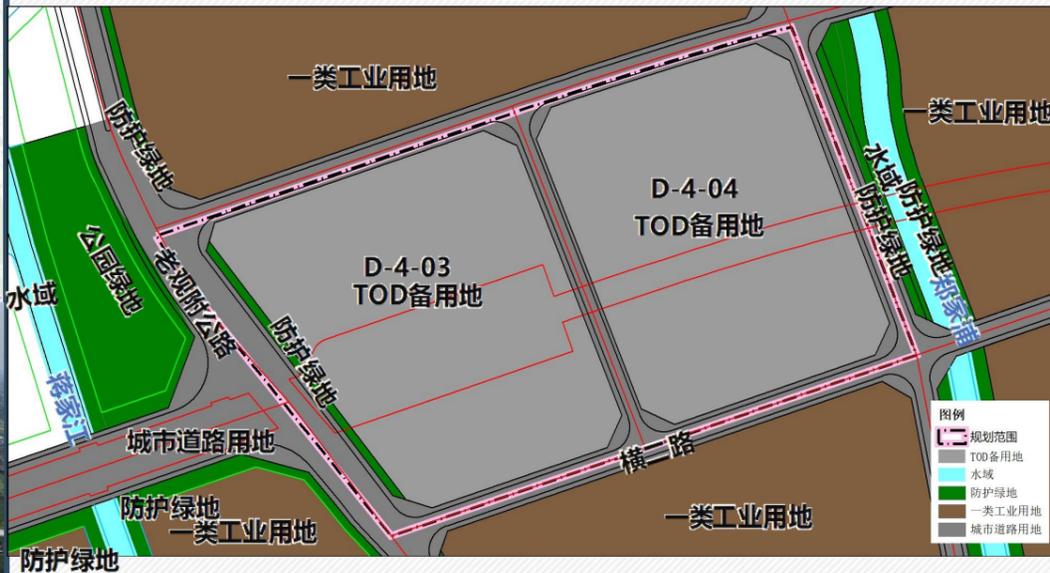
三区三线图



调整内容

- 1、用地调整：**①D-4-03地块：调整后地块编号为D-4-03A、D-4-03B、D-4-03C、D-4-03D、D-4-03E、D-4-03F、D-4-03G，地块功能分别为广场用地、商业用地+商务设施用地/交通场站用地、商业用地/交通场站用地、城市轨道交通用地/交通场站用地、防护绿地等，各用地面积与控制指标具体如下表。②D-4-04地块：调整后地块编号为D-4-04A、D-4-04B、D-4-04C，地块功能分别为TOD备用城市轨道交通过用地/交通场站用地，各用地面积与控制指标具体如下表。
- 2、道路调整：**①横一路道路宽度由16米调整至24米，修正直角倒角。②纵二路道路宽度由12米调整至16米，并根据市域铁路塔基位置对道路线型修正，修正直角倒角。

调整前



调整后



调整前地块控制指标						调整后地块控制指标					
编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
D-4-03	TOD备用城市轨道交通过用地	3.25	—	—	—	D-4-03A	广场用地 (G3)	0.44	—	—	—
						D-4-03B	商业用地+商务设施用地/交通场站用地 (B1+B2/S4)	1.19	≤2.5	≤45	≥30
						D-4-03C	防护绿地 (G2)	0.05	—	—	—
						D-4-03D	商业用地/交通场站用地 (B1/S4)	0.91	≤1.0	≤45	≥20
						D-4-03E	城市轨道交通用地/交通场站用地 (S2/S4)	0.83	≤1.0	≤45	≥15
						D-4-03F	广场用地 (G3)	0.05	—	—	—
						D-4-03G	广场用地 (G3)	0.04	—	—	—
D-4-04	TOD备用城市轨道交通过用地	3.06	—	—	—	D-4-04A	TOD备用城市轨道交通过用地	1.36	—	—	—
						D-4-04B	城市轨道交通用地/交通场站用地 (S2/S4)	0.29	≤1.0	≤45	≥15
						D-4-04C	TOD备用城市轨道交通过用地	1.09	—	—	—

《慈溪市观海卫智能家电产业集聚区控制性详细规划》局部地块调整 (东山头片区)

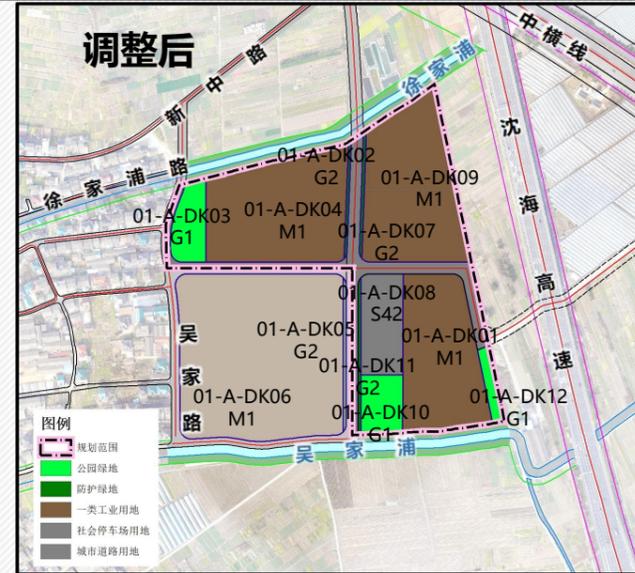
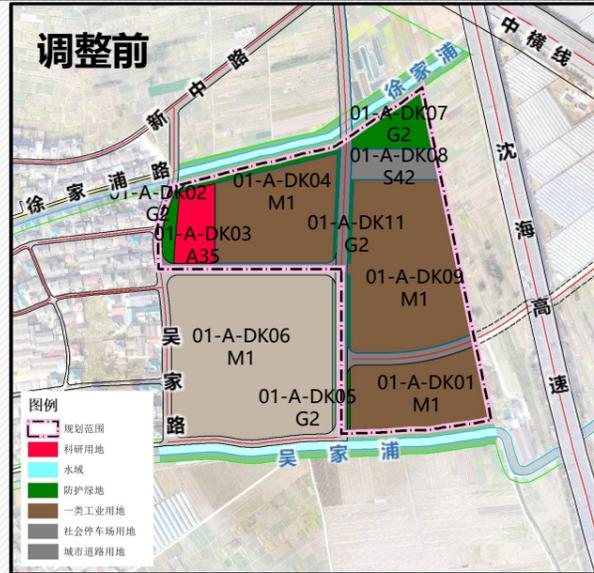
区位图



航拍图



本次调整地块位于城镇开发边界内，未涉及稳定耕地。



调整前地块控制指标						调整后地块控制指标					
编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
01-A-DK02	防护绿地 (G2)	0.44	—	—	—	01-A-DK02	防护绿地 (G2)	0.06	—	—	—
01-A-DK03	科研用地 (A35)	0.54	≤2.5	≤40	≥35	01-A-DK03	公园绿地 (G1)	0.45	—	—	—
01-A-DK04	一类工业用地 (M1)	2.12	≤3.0	≤55	≥20	01-A-DK04	一类工业用地 (M1)	2.59	≤3.0	≤55	≥20
01-A-DK07	防护绿地 (G2)	0.56	—	—	—	01-A-DK07	防护绿地 (G2)	0.07	—	—	—
01-A-DK08	社会停车场用地 (S42)	0.51	≤2.5	≤55	≥20	01-A-DK08	社会停车场用地 (S42)	0.77	≤2.5	≤55	≥20
01-A-DK09	一类工业用地 (M1)	3.40	≤3.0	≤55	≥20	01-A-DK09	一类工业用地 (M1)	2.57	≤3.0	≤55	≥20
01-A-DK11	防护绿地 (G2)	0.12	—	—	—	01-A-DK11	防护绿地 (G2)	0.08	—	—	—
01-A-DK01	一类工业用地 (M1)	1.75	≤3.0	≤55	≥20	01-A-DK01	一类工业用地 (M1)	2.11	≤3.0	≤55	≥20
						01-A-DK10	公园绿地 (G1)	0.45	—	—	—
						01-A-DK12	公园绿地 (G1)	0.16	—	—	—

调整内容

- 1、用地性质调整:**
 - ①将01-A-02地块 (防护绿地G2) 用地范围调整, 用地面积由0.44公顷调整为0.06公顷。
 - ②将01-A-03地块 (科研用地A35) 调整为公园绿地G1, 用地面积由0.54公顷调整为0.45公顷。
 - ③将01-A-04地块 (工业用地M1) 用地范围调整, 用地面积由2.12公顷调整为2.59公顷。
 - ④将01-A-07地块 (防护绿地G2) 用地范围调整, 用地面积由0.56公顷调整为0.07公顷。
 - ⑤将01-A-08地块 (社会停车场用地S42) 用地范围及用地位置调整至横一路南侧, 用地面积由0.51公顷调整为0.77公顷。
 - ⑥将01-A-09地块 (工业用地M1) 用地范围调整, 用地面积由3.40公顷调整为2.57公顷。
 - ⑦将01-A-01地块 (工业用地M1) 拆分为三个地块, 其中01-A-01地块 (工业用地M1) 用地面积由1.75公顷调整为2.11公顷、新增01-A-10地块 (公园绿地G1) 用地面积为0.45公顷、新增01-A-12地块 (公园绿地G1)。
 - ⑧将01-A-11地块 (防护绿地G2) 用地范围调整, 用地面积由0.12公顷调整为0.08公顷。
- 2、用地指标调整:** 一类工业用地容积率≤3.0, 建筑密度≤55%, 绿地率≥20%; 社会停车场用地容积率≤2.5, 建筑密度≤55%, 绿地率≥20%; 公园绿地、防护绿地、城镇道路用地等暂不涉及规划控制指标。
- 3、道路调整:** 横二路往北侧调整至横一路东延位置, 并在城镇开发边界内与边界外横二路连通, 优化范围内道路网以提高道路的通行能力, 修正直角倒角。
- 4、绿地调整:** 防护绿地由1.12公顷调整为0.21公顷防护绿地及1.06公顷公园绿地, 绿地面积增加0.15公顷。

《慈溪市观海卫智能家电产业集聚区控制性详细规划》局部地块调整方案

调整方案图

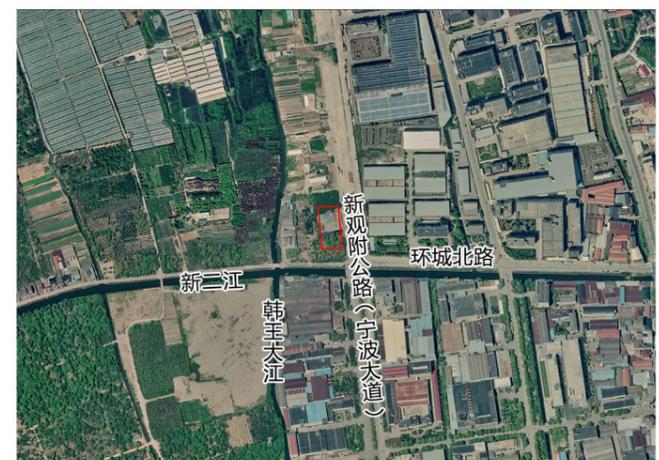
区位图



调整内容

将新观附公路（宁波大道）西侧，环城北路北侧局部用地纳入规划范围，并向西作适当调整。调整后地块编号为A-02，用地性质为加油加气站用地（B41），用地面积为0.33公顷，容积率为 ≤ 1.0 ，建筑密度为 $\leq 35\%$ ，绿地率为 $\geq 35\%$ 。

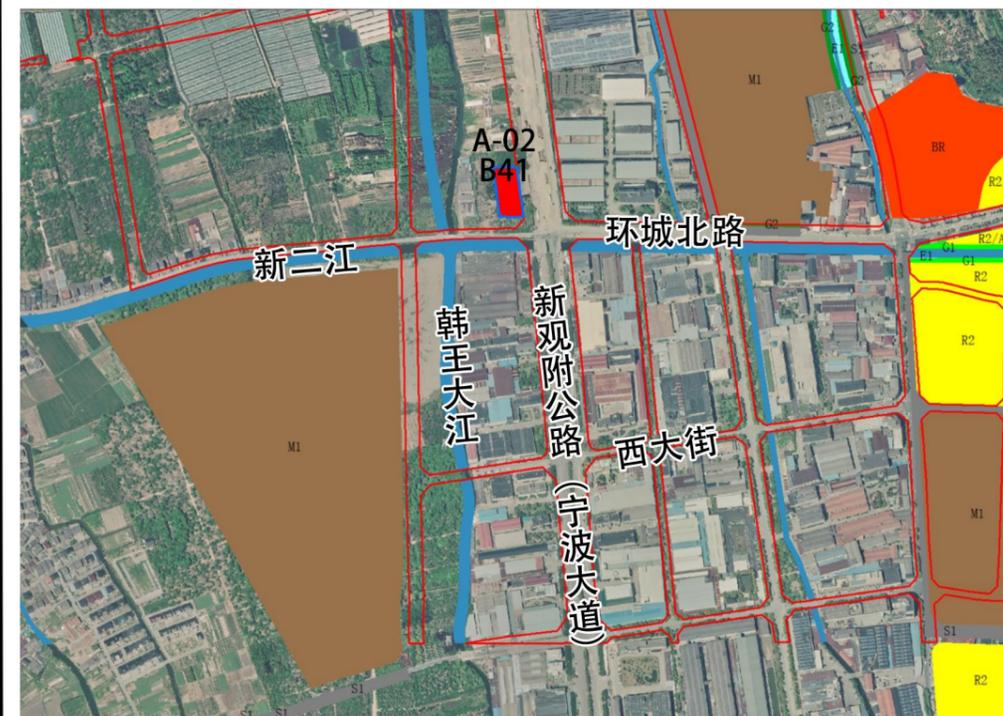
航拍图



调整前



调整后



三区三线



本次调整范围部分位于城镇集中建设区，未涉及永久基本农田

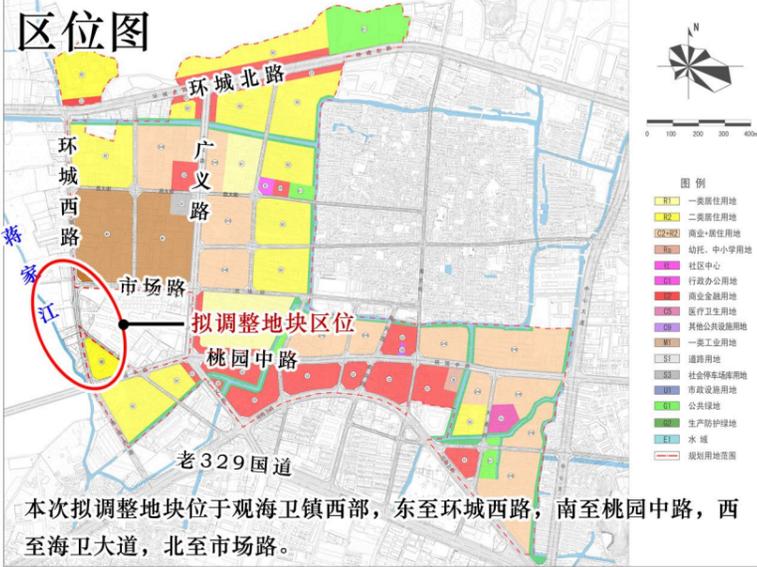
调整前地块控制指标

地块编号	用地性质(代码)	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
—	—	—	—	—	—	—

调整后地块控制指标

地块编号	用地性质(代码)	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
A-02	加油加气站用地(B41)	0.33	≤ 1.0	≤ 35	≥ 35	—

《慈溪市观海卫镇桃园中路区块控制性详细规划》局部地块调整方案



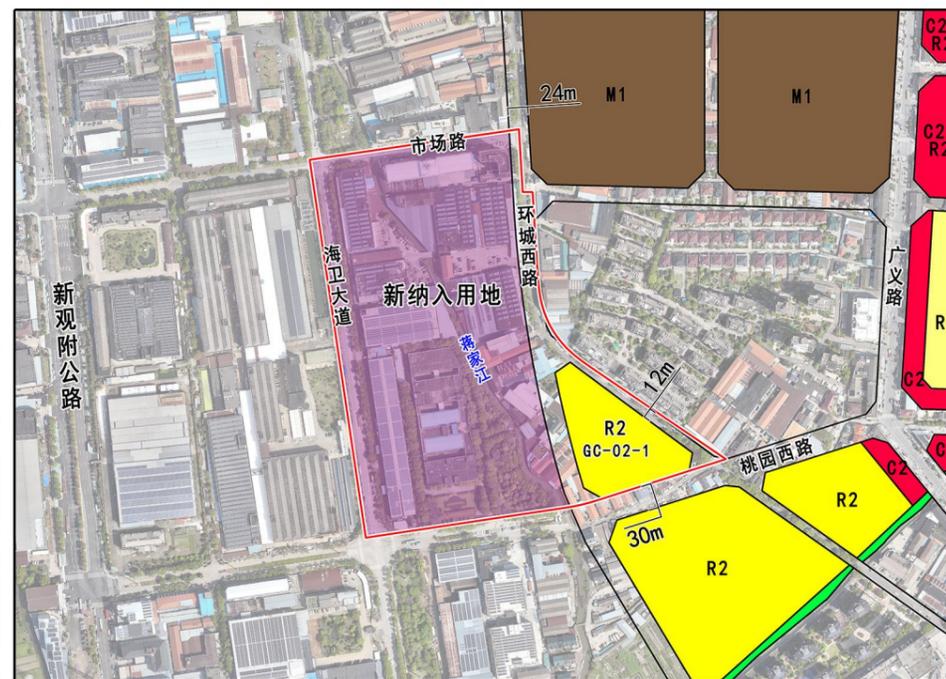
调整内容

按照城镇开发边界，将环城西路西侧10.86公顷用地纳入本规划范围内，并对用地、周边相邻道路、河道进行调整。

- 用地调整：**将原规划二类居住地块GC-02-01与新纳入用地合并重新布局，调整后GC-04-1地块用地性质为一类工业用地（保障性租赁住房），GC-02-1地块、GC-04-2地块、GC-04-3地块用地性质均为一类工业用地，用地面积分别为1.90公顷、2.56公顷、0.76公顷、5.45公顷，容积率均为 ≤ 3.0 ，建筑密度均为 $\leq 55\%$ ，绿地率均为 $\geq 20\%$ ；
- 道路调整：**依据《慈溪市观海卫镇国土空间总体规划（2021-2035）》，并结合现状，对环城西路线形进行调整，取消向南分叉段，规划宽度为24米；规划市场路（环城西路以西段）宽度为12米；规划海卫大道宽度为24米。
- 河道调整：**规划蒋家江宽度为10米，并在两侧设置10米绿化控制线。



调整前



调整后



调整前地块控制指标						调整后地块控制指标						
地块编号	用地性质（代码）	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度	绿地率	地块编号	用地性质（代码）	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度	绿地率	备注
GC-02-01	二类居住用地（R2）	1.45	≤ 2.0	$\leq 30\%$	$\geq 30\%$	GC-02-01	一类工业用地（M1）	2.56	≤ 3.0	$\leq 55\%$	$\geq 20\%$	
新纳入用地 （部分调整后用于布局道路河流）		10.86	—			GC-04-01	一类工业用地（M1）	1.90	≤ 3.0	$\leq 55\%$	$\geq 20\%$	保障性租赁住房
						GC-04-02	一类工业用地（M1）	0.76	≤ 3.0	$\leq 55\%$	$\geq 20\%$	
						GC-04-03	一类工业用地（M1）	5.45	≤ 3.0	$\leq 55\%$	$\geq 20\%$	