汕尾高新区红草园区SW-HC-ZB-07详细规划单元局部调整征询意见公示

规划方案介绍

一、规划调整范围

本次规划范围涉及汕尾高新技术产业开发区红草园区启动区SW-HC-ZB-07编制单元，调整地块总面积为45996.05平方米。

二、规划调整目的

为落实国家、省、市关于创新驱动发展的战略部署，推动数字经济与实体经济深度融合，加快建设现代化产业体系，本次规划调整旨在为汕尾高新技术产业开发区红草园区提供关键的科研创新空间载体。

三、规划调整必要性

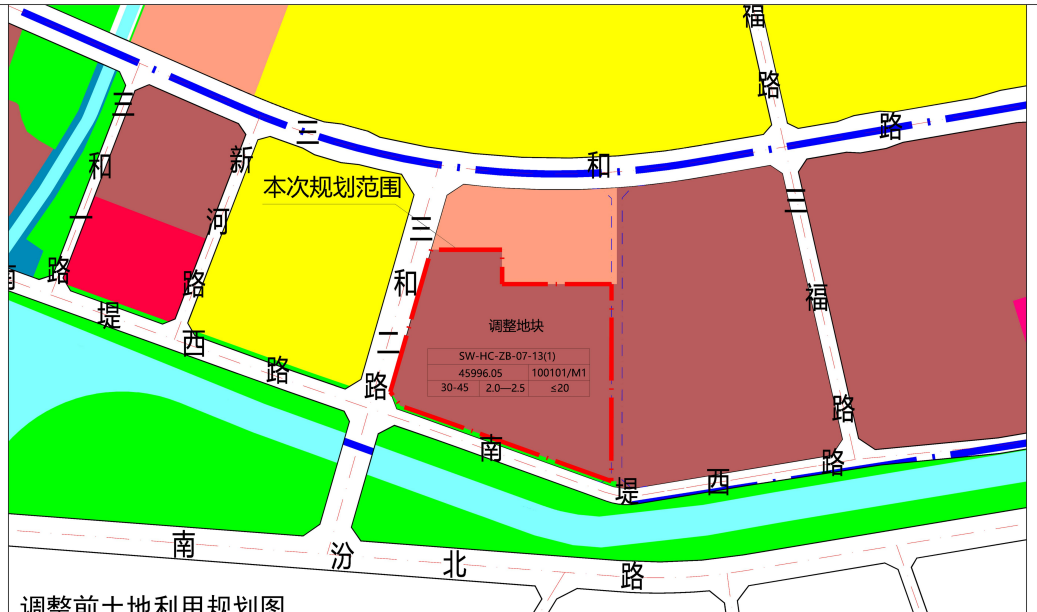
本次控规局部调整，是深入贯彻落实国家、省、市创新驱动发展战略和科技创新政策的具体空间举措，旨在破解红草园区科研用地供给不足瓶颈，保障重点实验室、产业技术创新中心、中试检测等创新平台落地建设空间需求，补齐"研发 — 中试 — 量产"创新链条空间断层，完善园区创新功能配套，推动产业从"制造"向"智造"跃升。调整将部分一类工业用地（M1）转为科研用地（A35），符合《汕尾市关于加强和改进控制性详细规划管理实施细则》第十六条第（一）款"增加公益性用地"和第（四）款"地块指标深化优化"法定情形，总建筑面积不增加，开发强度总体可控，调整必要且可行。

四、规划调整结果

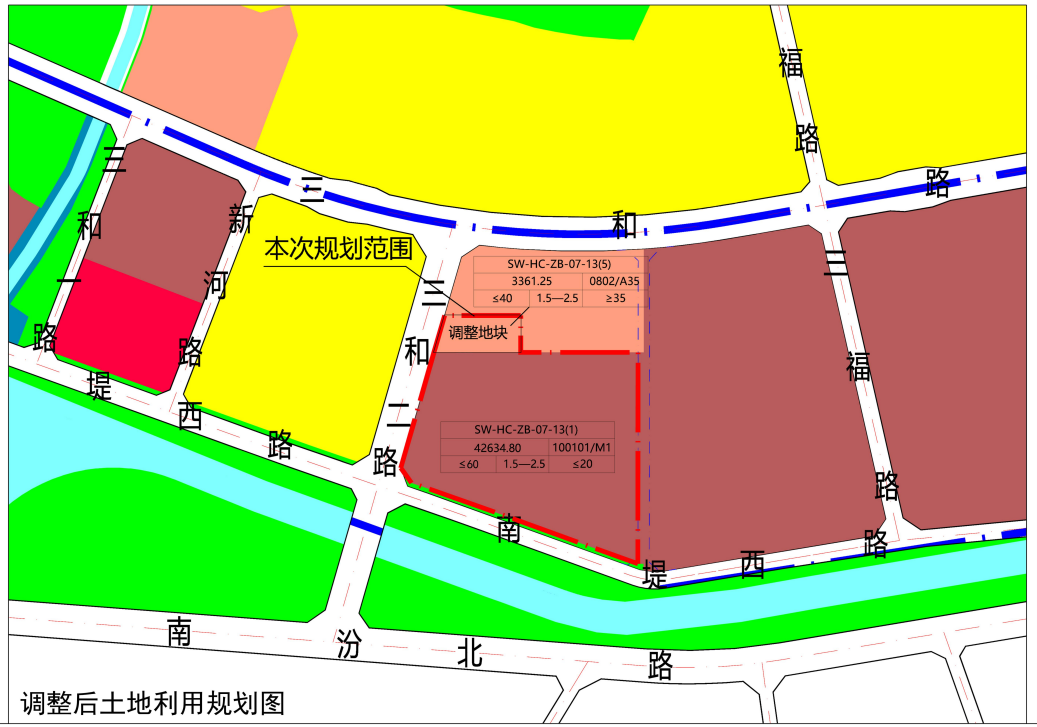
本次规划调整将“现行控规”中的地块07-13(1)（一类工业用地）分割为两个地块：

地块一：07-13(1)调整后为一类工业用地（M1），用地面积42634.80平方米，容积率 1.5-2.5，建筑密度≤60%，限高 50米，绿地率≤20%。

地块二：07-13(5)一类工业用地（M1）调整为科研用地（A35），用地面积3361.25平方米，容积率1.5-2.5，建筑密度≤40%，建筑限高50米，绿地率≥35%。

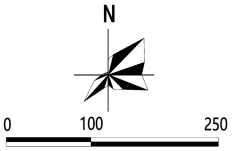


调整前土地利用规划图

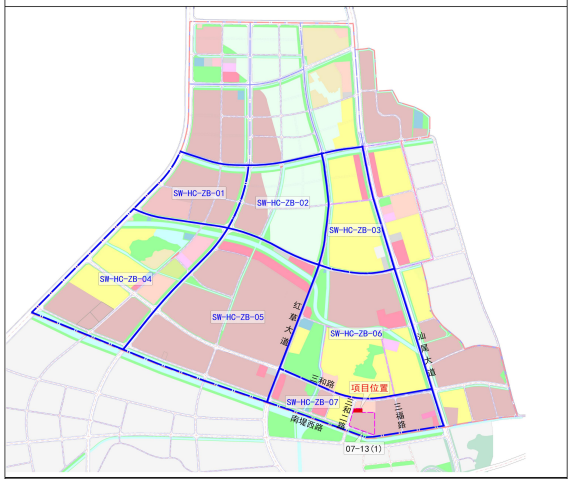


调整后土地利用规划图

比例尺和风玫瑰



区域位置



图例

- R2 住宅用地
- A1 行政办公用地
- A3 教育科研用地
- B1 商业用地
- M1 一类工业用地
- U22 环卫设施用地
- U32 防洪设施用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- E1 水域
- 本次规划范围
- 管理单元边界

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)
07-13(1)	M1	一类工业用地	42634.8	1.5-2.5	≤60	50	≤20
07-13(5)	A35	科研用地	3361.25	1.5-2.5	≤40	50	≥35