

**惠州大亚湾西区南部片区 SHN-04-04-11、
SHN-04-04-12 地块控制性详细规划
调整论证报告及调整草案**

公示稿

组织编制单位：大亚湾经济技术开发区管委会

2022 年 11 月

目录

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目背景	1
1.2 规划调整范围	1
1.3 规划编制依据	1
第二章 用地现状概况	3
2.1 项目区位	3
2.2 用地现状情况	4
2.3 用地权属情况	4
第三章 相关规划情况	5
3.1 《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》	5
3.2 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》	5
3.3 《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》	6
3.4 《惠州市区工业控制线划定规划》	6
第四章 调整必要性和可行性分析	7
4.1 调整必要性	7
4.2 调整可行性	7
第五章 规划调整	8
5.1 规划调整方案	8
5.2 调整内容对比	9
第六章 调整的影响与意义	10
6.1 对配套设施的影响	10
6.2 对道路交通影响	10
6.3 对市政工程影响	10
6.4 综合结论	10

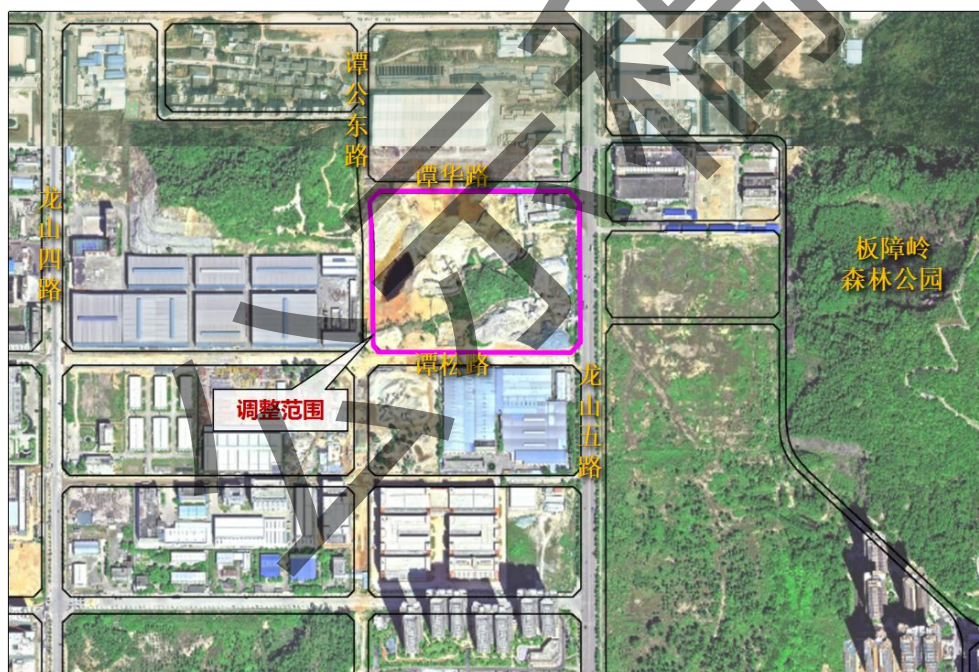
第一章 项目概况

1.1 项目背景

根据全市大项目建设要求，我区正在推进石化大项目建设，因涉及金竹岗村集体土地征收和回拨地等问题。为保障金竹岗村民小组诉求，加快推进项目建设，大亚湾经济技术开发区管委会组织编制了《惠州大亚湾西区南部片区 SHN-04-04-11、SHN-04-04-12 地块控制性详细规划调整》（草案）（以下简称《控规调整》）。

1.2 规划调整范围

项目位于大亚湾经济技术开发区西区南部片区，调整范围东至龙山五路，北至谭华路，西至谭公东路，南至谭松路，用地面积约 6.64 公顷。



规划调整范围图

1.3 规划编制依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》
- （二）《中华人民共和国土地管理法》
- （三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- （四）《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》

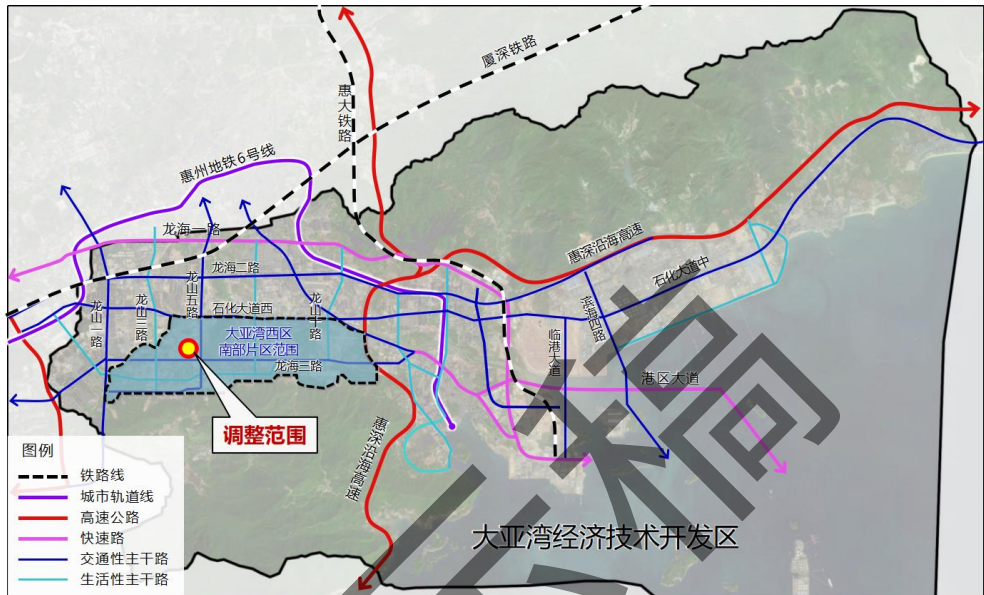
- (五) 《广东省城乡规划条例》
- (六) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- (七) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）
- (八) 《惠州市城乡管理技术规定》（2020 年）
- (九) 《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》
- (十) 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》
- (十一) 《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》
- (十二) 《惠州市区工业控制线划定规划》
- (十三) 国家、省、市其他相关法规及技术规范

设计稿

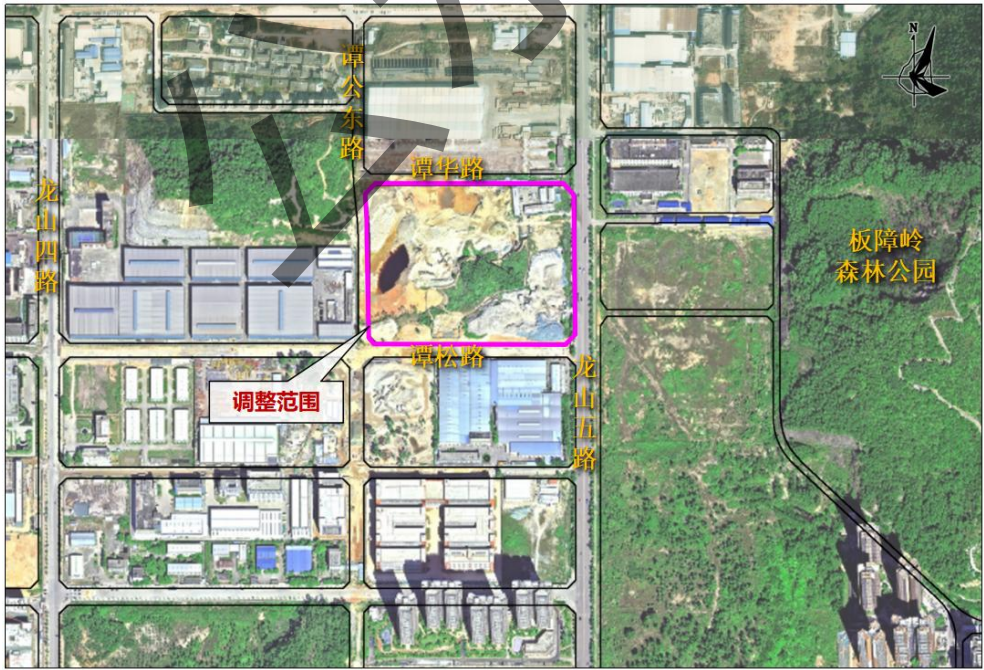
第二章 用地现状概况

2.1 项目区位

项目位于大亚湾经济技术开发区西区南部片区中部，调整范围东至龙山五路，北至谭华路，西至谭公东路，南至谭松路，用地面积约 6.64 公顷。



在大亚湾经济技术开发区位置



调整范围

2.2 用地现状情况

调整地块内西侧有一处坑塘水面、中部有一处山体，东北侧搭建有少量临时板房，其余主要为空闲地，地块东侧龙山五路和南侧谭华路已建。



用地现状建设情况

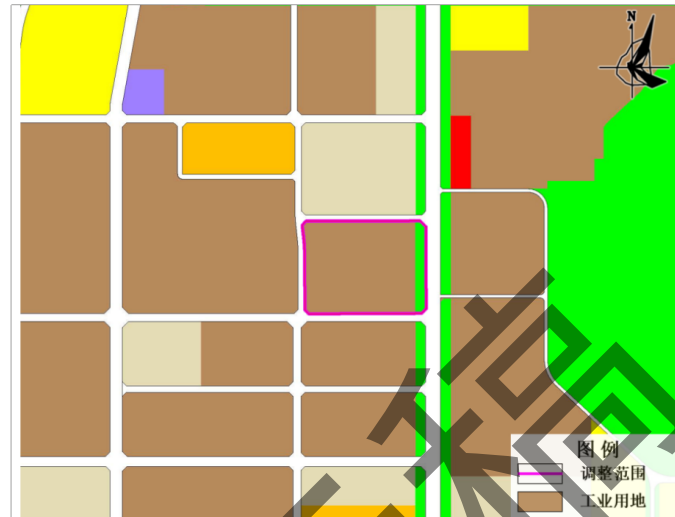
2.3 用地权属情况

调整地块为政府储备用地，面积约 6.64 公顷。

第三章 相关规划情况

3.1 《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》

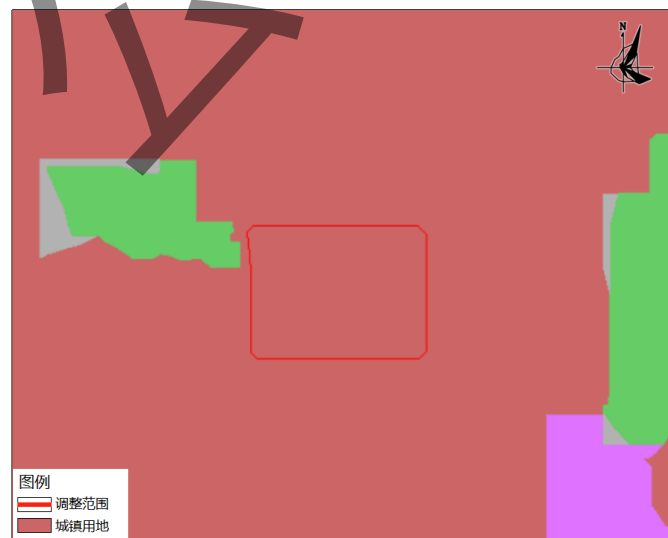
在《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》中，调整地块规划为工业用地。



总规充实完善规划情况

3.2 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》

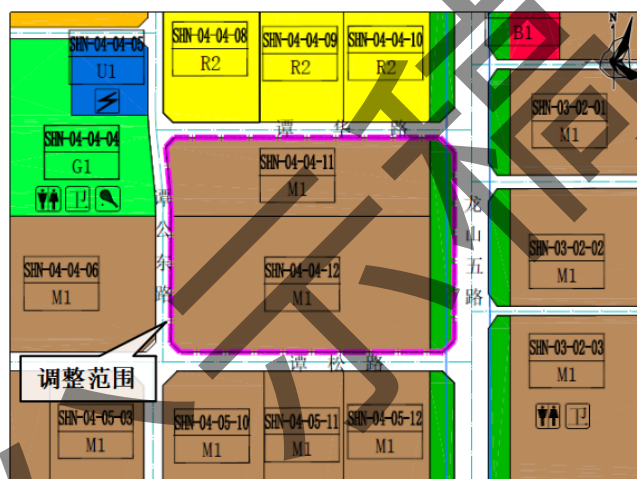
在《惠州市土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》中，项目用地规划用途为城镇用地。



土地利用规划情况

3.3 《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》

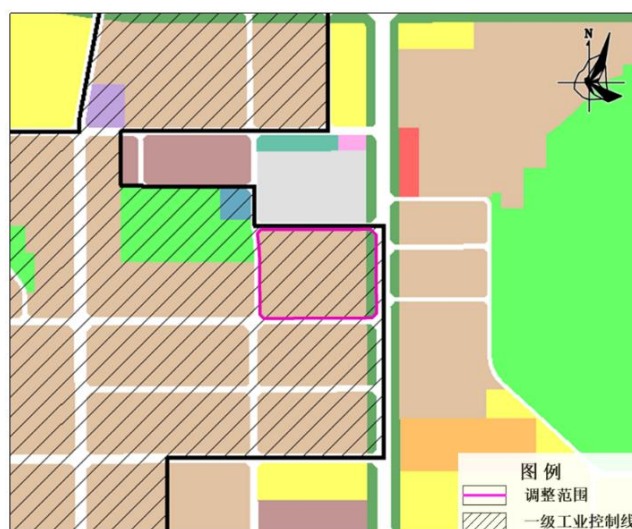
在《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》（2016 年批复）中，调整范围涉及 SHN-04-04-11、SHN-04-04-12 地块，规划用地性质均为 M1（一类工业用地）。



惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划情况

3.4 《惠州市区工业控制线划定规划》

在《惠州市区工业控制线划定规划》中，调整地块位于一级工业控制线范围内（本次控规调整符合工业控制线管控要求）。



惠州市区工业控制线划定规划情况

第四章 调整必要性和可行性分析

4.1 调整必要性

项目用地位于大亚湾新兴产业园北部的智能制造产业集聚区的智能产品组团中，现状周边已建成多个生产型工业园区。依据片区规划，项目周边以工业用地为主，配套物流运输、物料存储等服务用地较缺乏。本次控规调整拟增加区域物流仓储用地的配置，同时配套部分商务用地，可完善区域物流基础设施配套，提升片区综合服务能力。

本次控规调整保障了石化大项目项目征地拆迁工作顺利推进，可加快大项目建设；同时解决了金竹岗村民小组诉求，保障了村集体经济稳定发展。

4.2 调整可行性

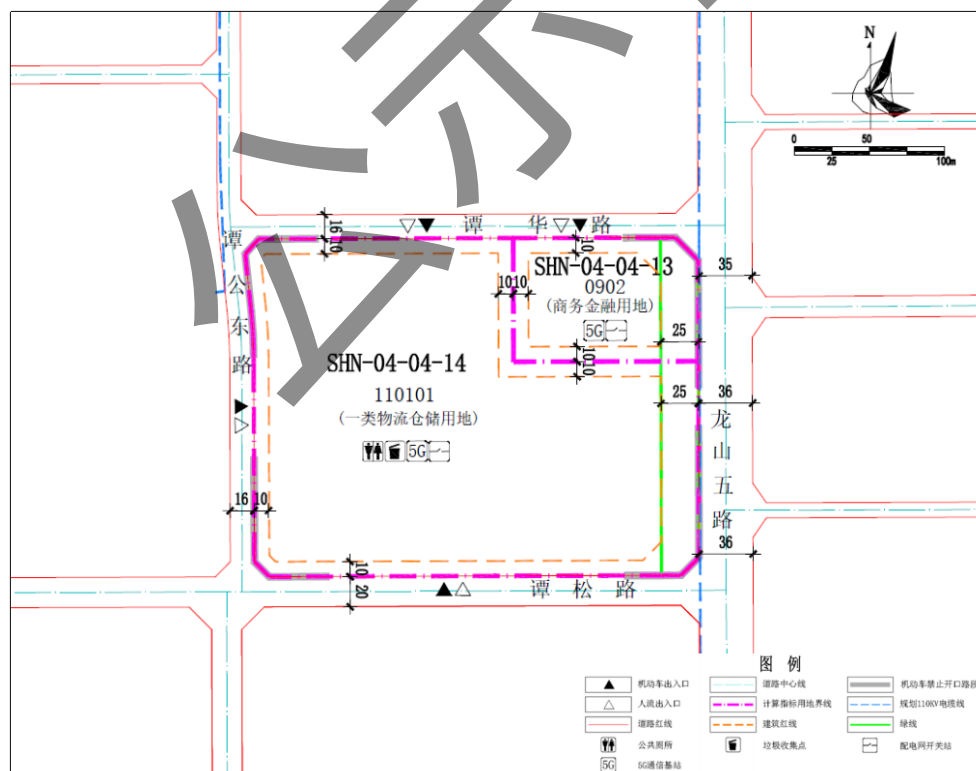
依据《惠州市区工业控制线划定规划》管控要求，控制线内的规划工业用地禁止商品住宅开发。控制线内可建设公共管理与公共服务设施、市政公用和交通设施、绿地、广场、人才住房和保障性住房等公共项目，以及商业服务业设施。本次控规调整后的用地为商务金融用地和物流仓储用地，符合《惠州市区工业控制线划定规划》相关规定，调整后用地相关技术经济指标按照《惠规》要求设置，具备可行性。

第五章 规划调整

5.1 规划调整方案

调整后，SHN-04-04-13 地块规划为 0902（商务金融用地），计算指标用地面积 10000 平方米，容积率 ≤ 3.0 ，计容积率建筑面积 ≤ 30000 平方米，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，机动车停车位配建标准每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，配套 5G 通信基站 1 处（基站机房建筑面积 ≥ 35 平方米），配电网开关站 1 处（建筑面积 ≥ 60 平方米），备注：不得建设服务型公寓。

SHN-04-04-14 地块规划为 110101（一类物流仓储用地），计算指标用地面积 56366 平方米，容积率 1.5-2.0，计容积率建筑面积 84549-112732 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，机动车停车位配建标准仓库每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，所需行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，配套公共厕所垃圾收集点 1 处（建筑面积 ≥ 10 平方米），5G 通信基站 2 处（基站机房建筑面积 ≥ 35 平方米），配电网开关站 1 处（建筑面积 ≥ 60 平方米）。



拟调整规划草案

地块技术经济指标

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 / 系数 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	绿地率 (%)
SHN-04-04-13	0902	商务金融用地	10000	≤3.0	≤45	≤30000	≥25
SHN-04-04-14	110101	一类物流仓储用地	56366	1.5-2.0	≥30	84549-112732	≥20

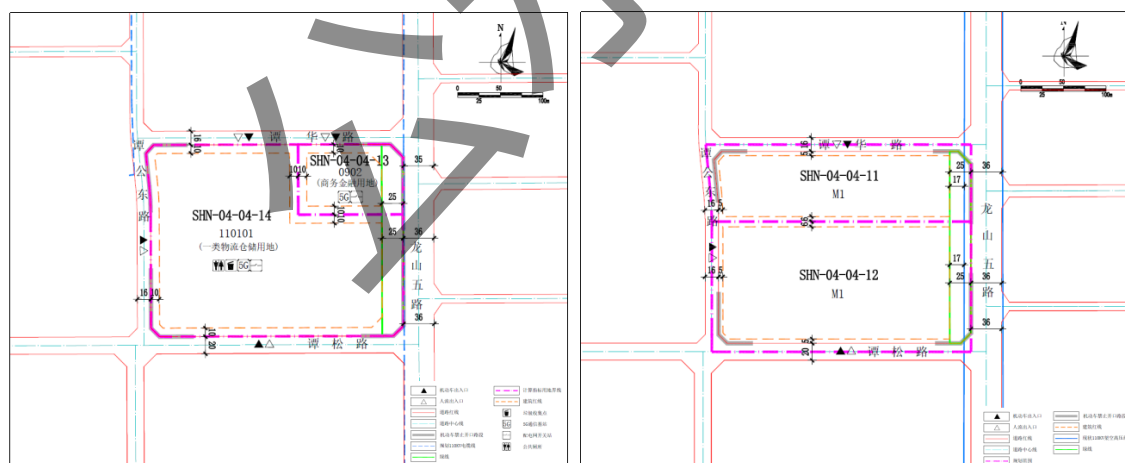
5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，主要调整内容有：

1. 用地编码及性质。将已批控规中 SHN-04-04-11 和 SHN-04-04-12 地块整合为 SHN-04-04-13 和 SHN-04-04-14 地块，用地性质由 M1（一类工业用地）调整为 0902（商务金融用地）和 110101（一类物流仓储用地）。

2. 地块开发强度。将 SHN-04-04-13 和 SHN-04-04-14 地块容积率指标调整为“≤3.0”和“1.5-2.0”，其他相关管控指标和配套设施按《惠规》确定。

3. 建筑后退。用地临谭华路、谭公东路及谭松路一侧建筑后退道路红线由 5 米调整 10 米。



调整后规划

政府批准原规划

第六章 调整的影响与意义

6.1 对配套设施的影响

调整后，在规划区内增设了公共厕所、垃圾收集点、配电网开关站和 5G 通信基站等设施，提升了片区设施的服务能力。

6.2 对道路交通影响

依据建设项目交通影响评价标准，预测至 2030 年（项目稳定使用年），调整地块高峰时段新增出行量约 1332 人次/小时，交通增量占周边道路通行能力的比重较小。本次规划将谭华路和谭公东路建筑后退由 5 米调整为 10 米，预留了未来道路拓展的可能性。调整后地块建筑与道路红线公共开敞空间面积增大，将有效降低地块周边交通压力。

6.3 对市政工程影响

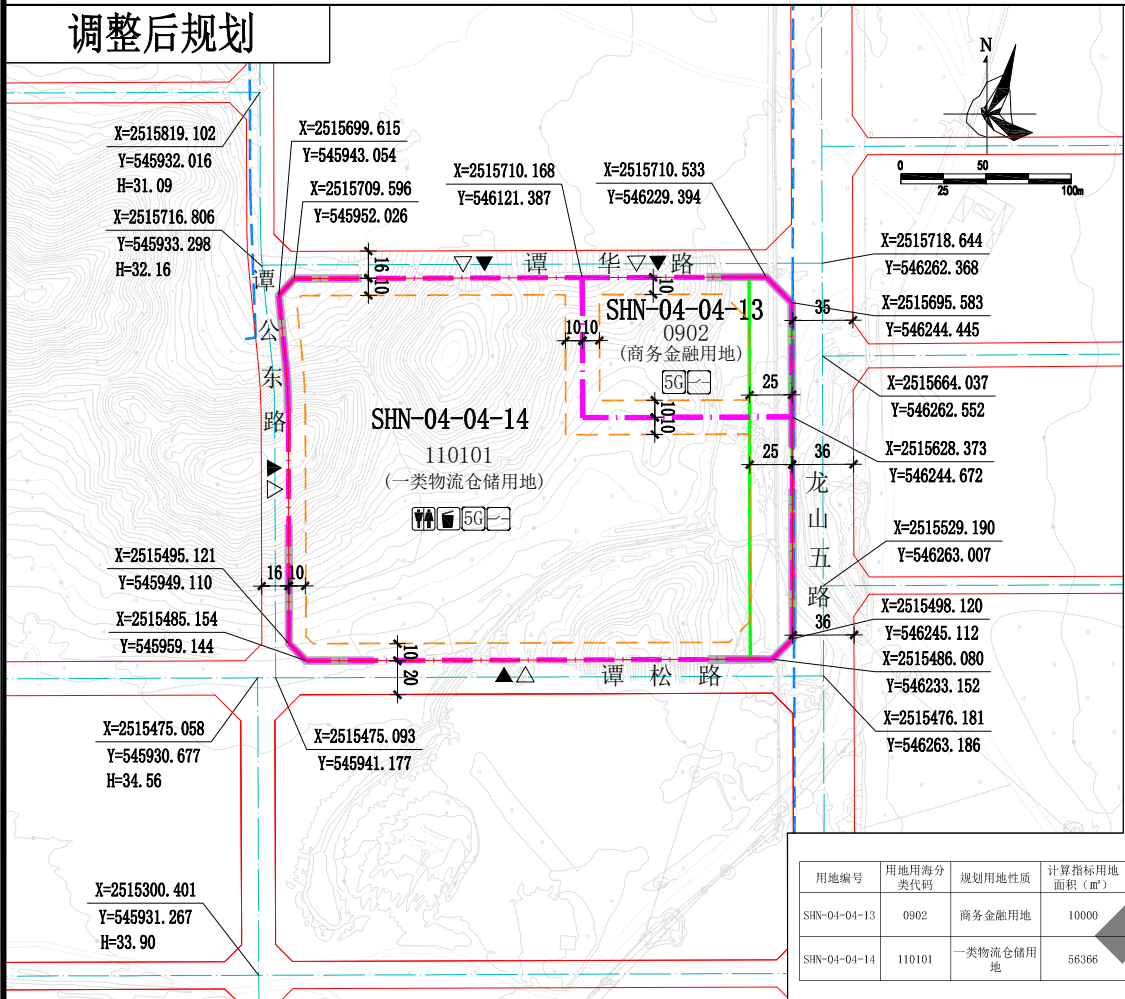
根据《城市给水工程规划规范》和《室外排水设计标准》，调整后，范围平均日用水量为 502.92 立方米/日，平均日用水量减少 29.66 立方米/日；平均日污水量为 432.33 立方米/日，平均日污水量增加 6.27 立方米/日，片区水厂、污水处理厂及管网可满足调整后的供水及污水排放需求。

根据《惠州市城市规划标准与准则》，调整后，范围预测用地负荷为 1912.73 千瓦，较原规划减少 1637.82 千瓦，片区供电可承载规划调整后的用电负荷。

6.4 综合结论

本次控规调整旨在推进金竹岗村回迁地的落实，符合相关政策及地区发展需求。经对调整后交通承载力、市政工程设施等定性、定量的研究分析，本次控规调整带来的各类影响均较小，因此该控规调整原则可行。

惠州大亚湾西区南部片区SHN-04-04-11、SHN-04-04-12地块控制性详细规划调整（草案）



图例

配套设施一览表

序号	项目名称	地块编码	数量	建筑面积 (个)	规划建设要求
1	公共厕所	SHN-04-04-14	1	≥60	1. 公共厕所应设置在人流集中处，须对外开放。
2	垃圾收集点	SHN-04-04-14	1	≥10	1. 应采用分类收集，宜采用密闭方式。
3	5G通信基站机房及配套	SHN-04-04-13	1	≥35	1. 通信基站机房宜附设在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。
4	配电网开关站	SHN-04-04-13	1	≥60	2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。
		SHN-04-04-14	1	≥60	3. 按相关技术规范预留天线设置位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。
		SHN-04-04-13	1	≥60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑物内，但不宜设置在建筑物负楼层。
		SHN-04-04-14	1	≥60	2. 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。

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、“用地技术指标一览表”规划用地性质和用地用海分类代码依据《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、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。

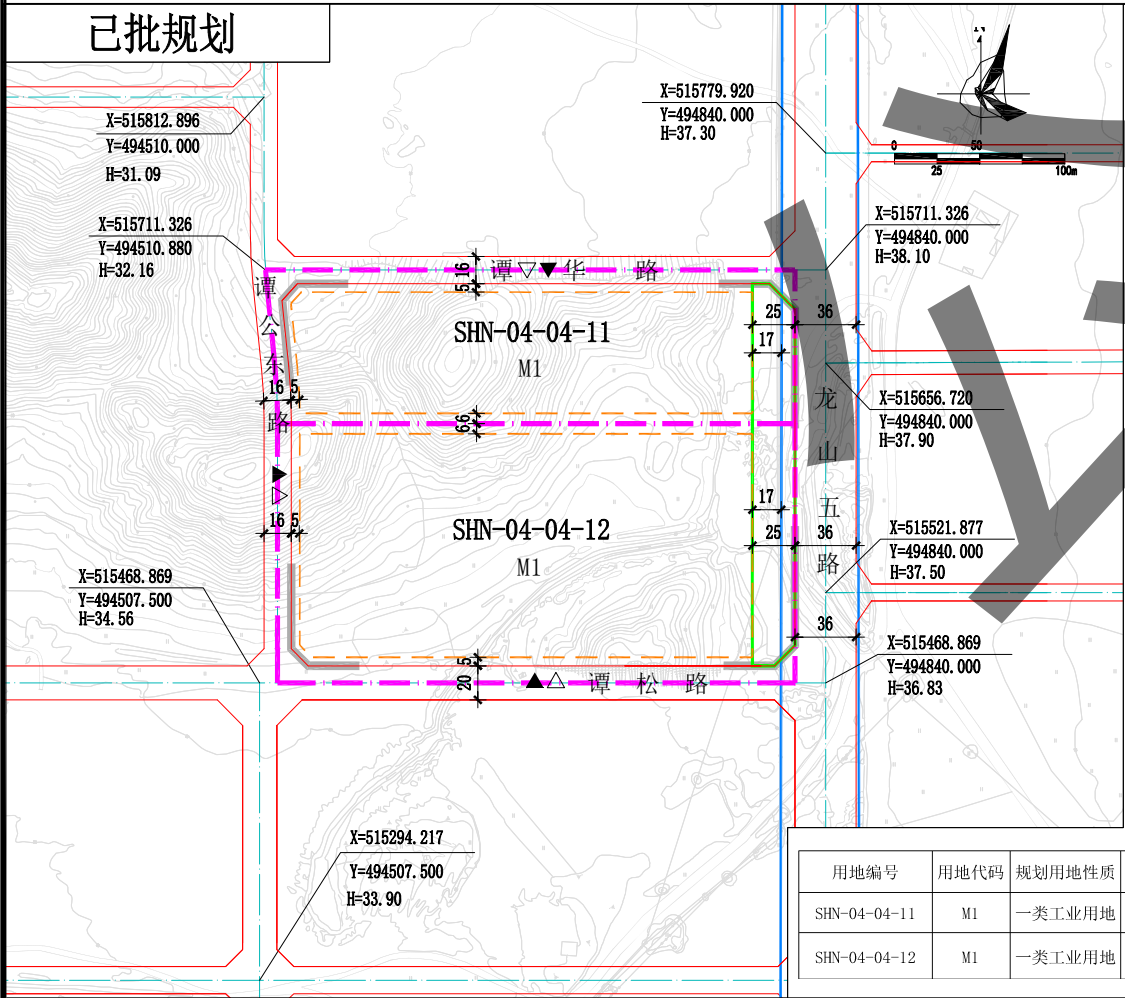
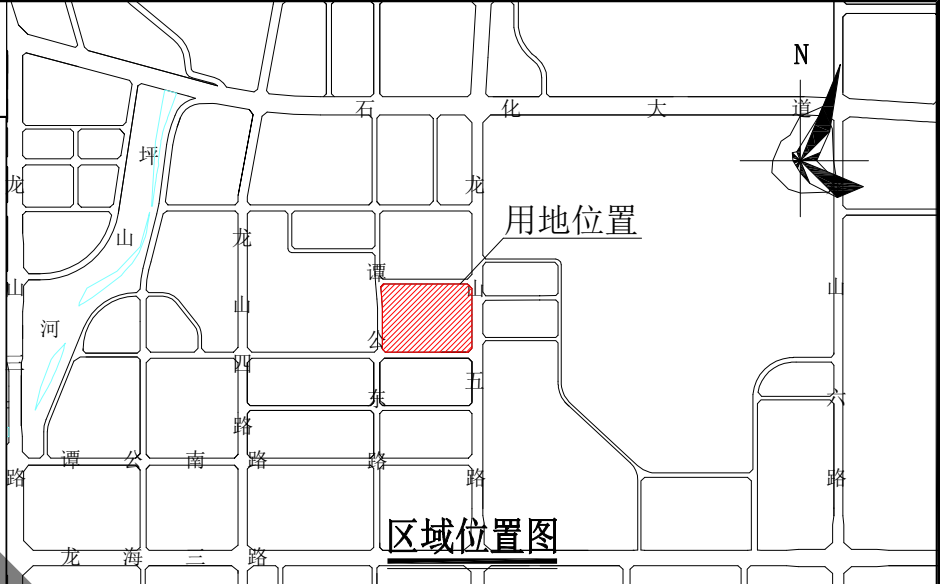
4、龙山五路为现状道路，道路标高以实测为准。

5、地块在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DB/T 15-190-2020)、《惠州市城乡规划管理规定》(2020年)及通信主管部门相关要求开展5G通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。

6、当SHN-04-04-13、SHN-04-04-14地块权利人一致时，地块地下空间可统一规划建设。

用地技术指标一览表

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	建筑密度/系数 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位配建标准	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	备注
SHN-04-04-13	0902	商务金融用地	10000	≤3.0	≤45	≤30000	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥25	-	5G通信基站机房及配套设施 配电网开关站	不得建设服务型公寓
SHN-04-04-14	110101	一类物流仓储用地	56366	1.5-2.0	≥30	84849-112732	仓库：每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个； 所需市政办公及生活服务设施：每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥20	公共厕所 垃圾收集点	5G通信基站机房及配套设施 配电网开关站	-



图例

说明：

1、本图中尺寸均以米计。

2、城市用地分类和代号依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)》执行。

3、规划确定的各项公园、广场、绿带和步行景观廊道等公共开放空间的设计（包含使用性质、绿化覆盖率、种植种类与数量等），应符合《公园设计规范》和《惠州市城市规划标准与准则》的要求。

用地技术指标一览表

用地编号	用地代码	规划用地性质	规划范围面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	计容积率建筑面积 (m²)	机动车停车位配建标准	绿地率 (%)
SHN-04-04-11	M1	一类工业用地	27686.0	≥1.2	≤30	≥33223.2	每100平方米计容积率建筑面积≥0.2个	15-20
SHN-04-04-12	M1	一类工业用地	46283.7	≥1.2	≤30	≥55540.4	每100平方米计容积率建筑面积≥0.2个	15-20

惠州市规划设计研究院				项目名称	惠州大亚湾西区南部片区SHN-04-04-11、SHN-04-04-12地块控制性详细规划调整（草案）			
				申请单位	大亚湾经济技术开发区管委会			
审 定		项目负责		图 纸 内 容	控规调整	业 务 号		
审 核		设 计				图 别		
初 审		校 对				图 号		
						日 期	2022. 11	