

**惠州大亚湾中心中区 ZXZ-02-02-12、
ZXZ-02-02-15 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

第一章 项目概况	1
1.1 项目背景	1
1.2 项目区位及规划范围	1
1.3 规划编制依据	2
第二章 用地现状概况	3
2.1 现状建设情况	3
2.2 现状权属情况	3
3.1 《惠州市城市总体规划(2006-2020 年)(充实完善)》	4
3.2 《惠州市大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》	4
3.3 《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划(调整)》(2017 年批复)	5
3.4 《惠州市电网专项规划(2017-2035 年)》	6
第四章 调整的必要性和可行性分析	6
4.1 调整的必要性	6
4.2 调整的可行性	6
第五章 控制性详细规划调整	8
5.1 规划调整方案	8
5.2 调整内容对比	8
第六章 调整的影响与意义	10
6.1 对公共服务设施的影响	10
6.2 对道路交通影响	10
6.3 对市政工程影响	10
6.4 对周边影响	10
6.5 综合结论	10

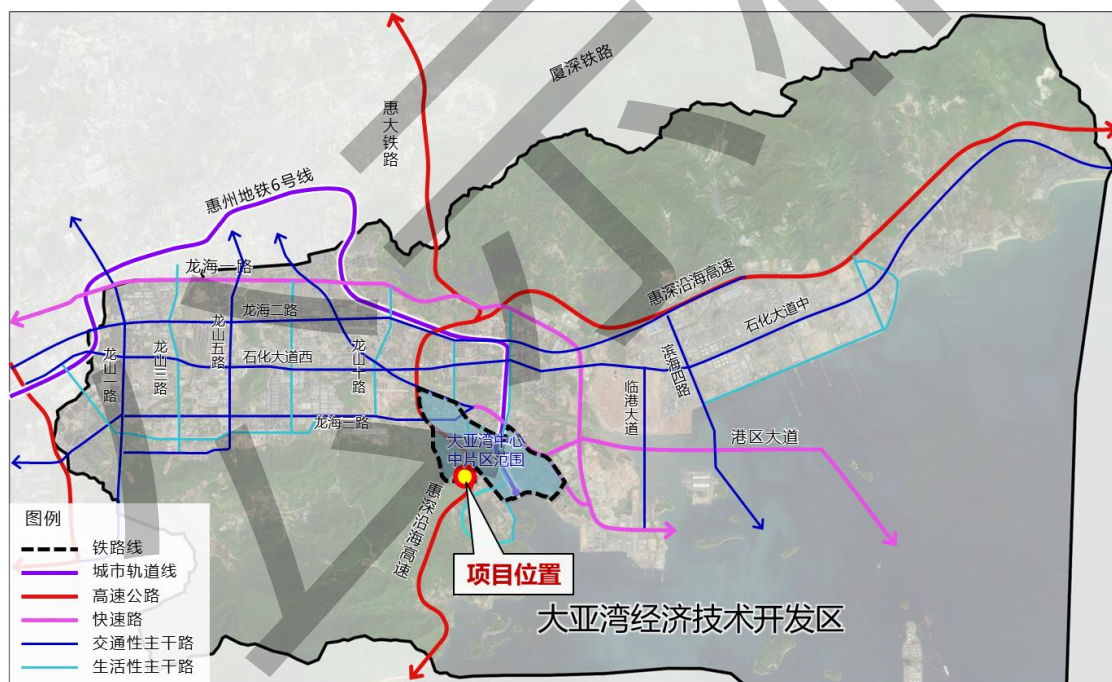
第一章 项目概况

1.1 项目背景

为保障重大项目建设及地区的电力供应稳定，急需建设 220KV 衙前变电站，该变电站亦是省 2022 年重点建设项目。由于已批控规中供电用地面积较小，不满足 220KV 变电站建设要求，因此大亚湾经济技术开发区管委会组织编制了《惠州大亚湾中心中区 ZXZ-02-02-12、ZXZ-02-02-15 地块控制性详细规划调整》（草案）。

1.2 项目区位及规划范围

规划区位于大亚湾中心中区西南部，惠深沿海高速西侧。规划范围东临惠深沿海高速，南侧和西侧为笔架山自然山体，北至学生路，已批规划供电用地面积约 7579 平方米，调整后供电用地面积约 10182 平方米，增加 2603 平方米。



区域位置图



规划范围图

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) 《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020 年)
- (九) 《惠州市国土空间总体规划(2020-2035)》(草案)
- (十) 《惠州市城市总体规划(2006-2020)充实完善》
- (十一) 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划(2010-2020)调整完善方案》
- (十二) 《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划(调整)》
- (十三) 《惠州市电网专项规划(2017-2035 年)》
- (十四) 国家、省、市其他相关法规及技术规范

第二章 用地现状概况

2.1 现状建设情况

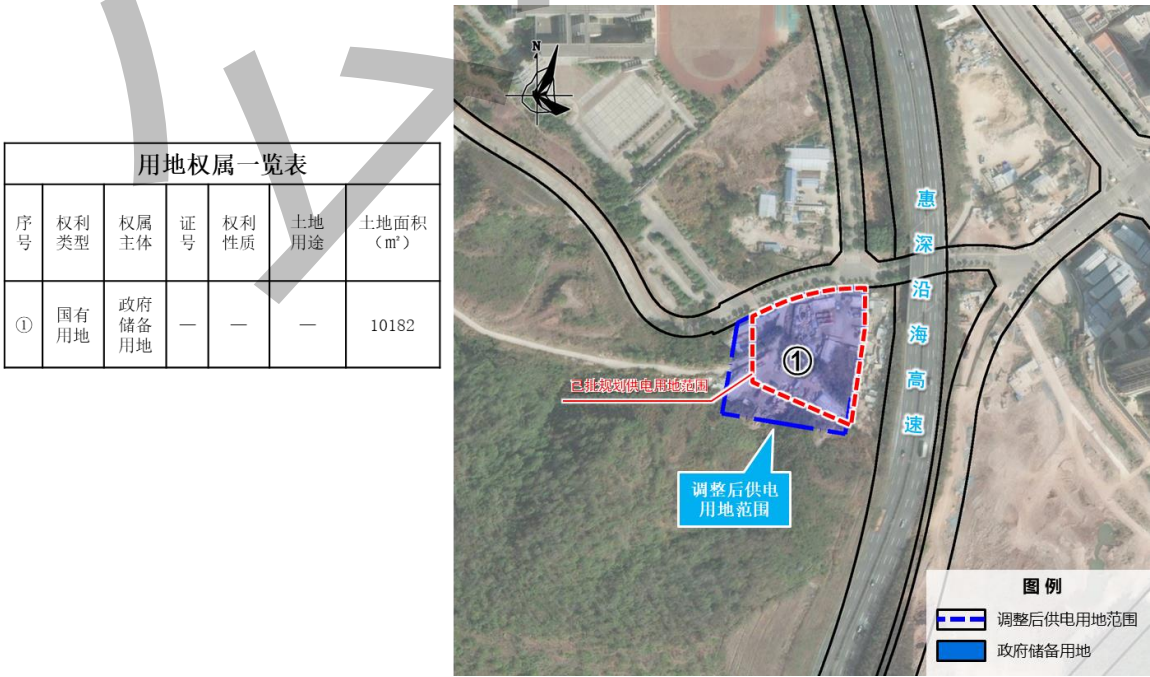
调整后供电用地范围内场地较为平整，部分搭建有 1 层临时板房。用地距范围外北侧大亚湾第一中学的教学楼约 220 米。



现状建设情况图

2.2 现状权属情况

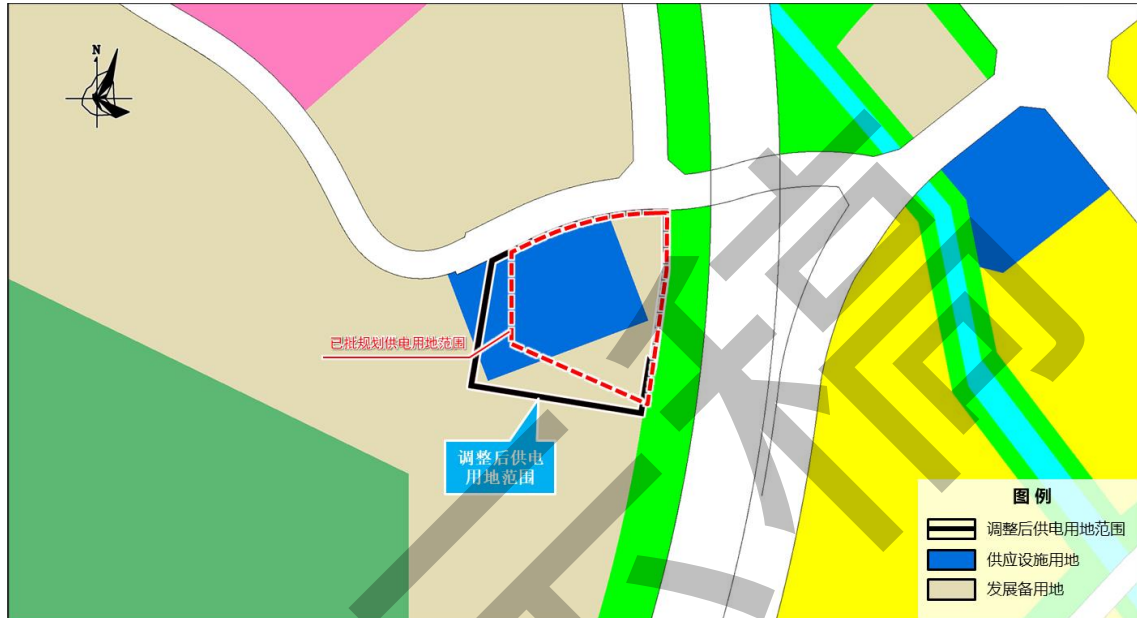
调整后供电用地范围内现状权属均为政府储备用地，面积约 10182 平方米。



第三章 相关规划情况

3.1 《惠州市城市总体规划(2006-2020 年) (充实完善)》

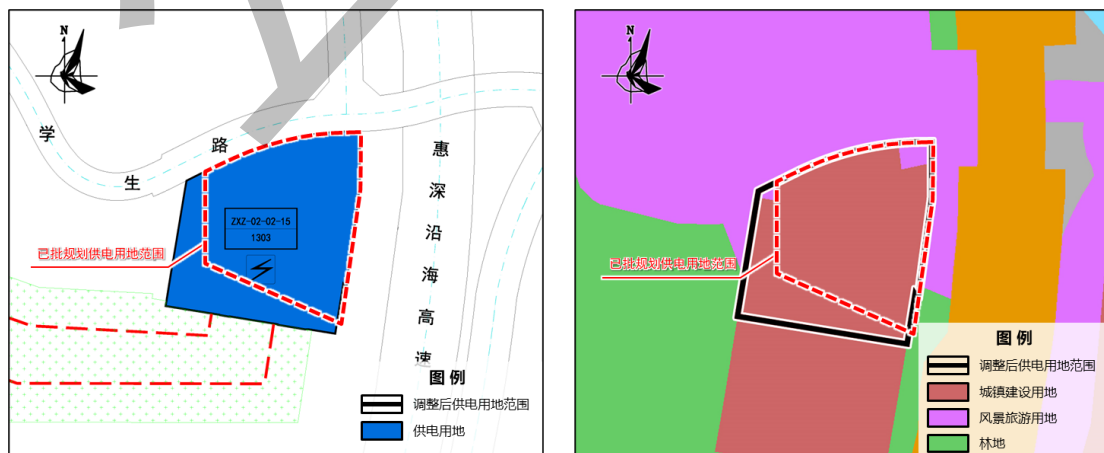
在《惠州市城市总体规划(2006-2020 年) (充实完善)》中,调整后供电用地范围内用地性质为供应设施用地和发展备用地。



与总规充实完善的关系图

3.2 《惠州市大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划(2010-2020 年) 调整完善方案》

在《惠州市大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划(2010-2020 年) 调整完善方案》中,调整后供电用地范围内土地用途涉及城镇用地约 0.976 公顷、风景名胜用地约 0.04 公顷和林地约 0.002 公顷。

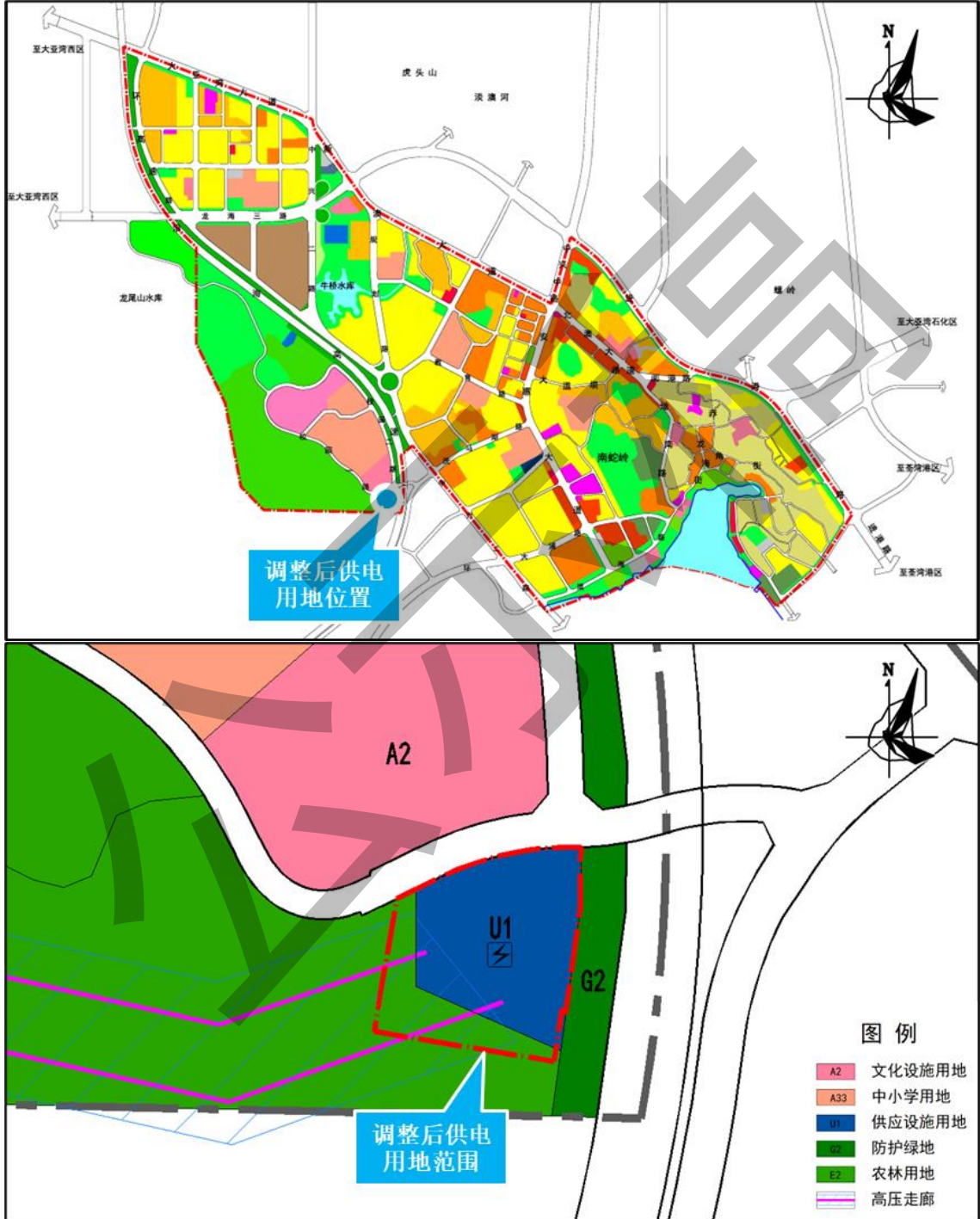


调整后供电用地(草案)情况

与土地利用总体规划的关系图

3.3 《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划（调整）》（2017 年批复）

在《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划（调整）》（2017 年批复）中，调整后供电用地范围内涉及供应设施用地（U1）约 0.76 公顷，农林用地（E2）约 0.26 公顷。



与《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划（调整）》的关系图

3.4 《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》

在《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》中，调整后供电用地范围内已规划为 220 千伏衙前变电站。



与《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》的关系图

第四章 调整的必要性和可行性分析

4.1 调整的必要性

为保障重大项目建设及地区的电力供应稳定，急需建设 220KV 衙前变电站，该变电站亦是省 2022 年重点建设项目。

220kV 衙前站投运后，将为周边片区提供电力保障，有助于降低片区的供电压力和其他变电站的最高负载率，同时有利于改善区域 110kV 电网结构，满足区域电力负荷增长的需要，促进地区产业和经济发展。

4.2 调整的可行性

政策方面：本次控规调整符合惠州市“十四五”规划、《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》等文件精神，220kV 衙前站项目对优化完善大亚湾区电网结构，提高供电可靠性和电网应急保障能力，建成安全、可靠、绿色、高效的智能电网具有重要作用，政策层面具备可行性。

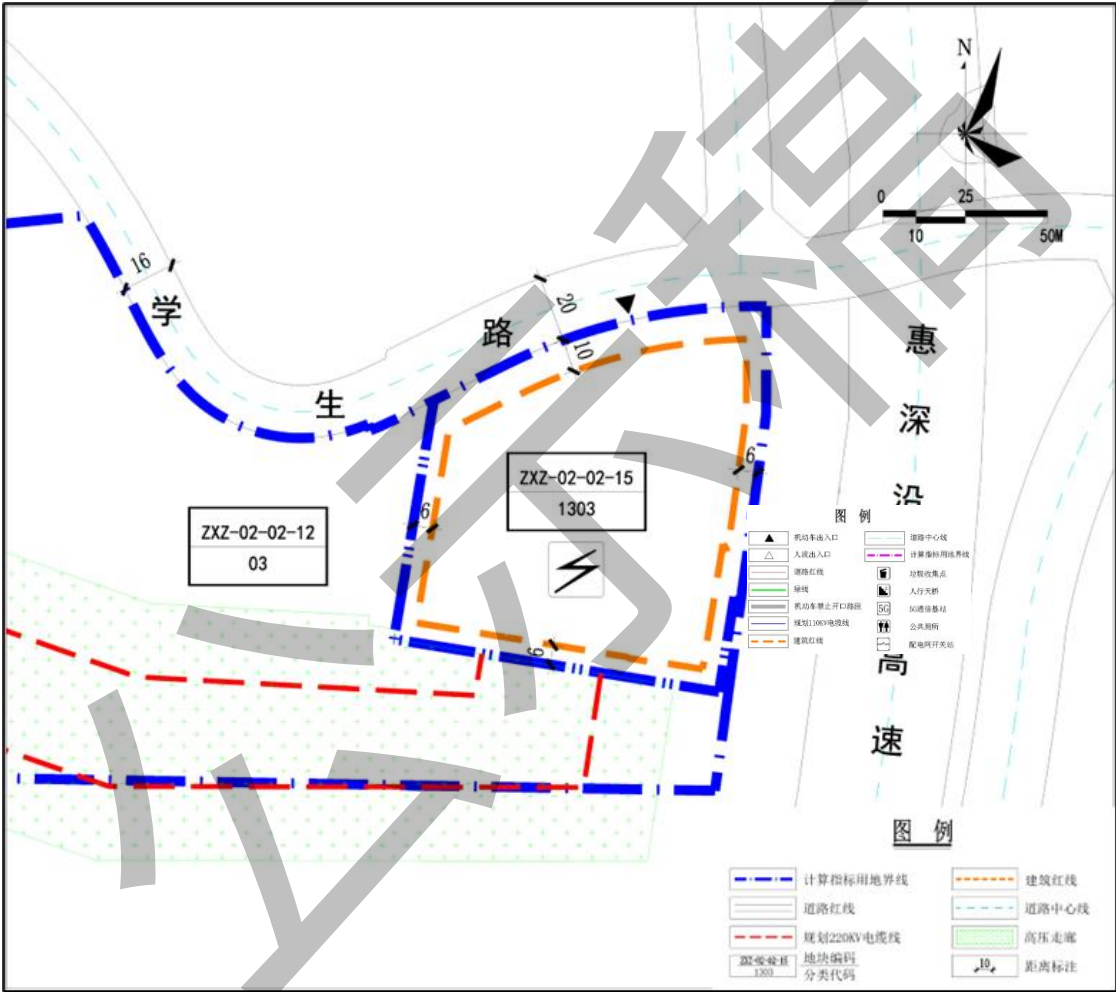
技术方面：①符合相关规范中关于城市变电站的管控指标要求；②变电站采用户内式的建设形式，进一步压缩变电站规模、尽量减少对土地的占用，符合集约节约用地的要求；③通过控规调整后对片区人口规模、公共服务设施、道路交通、市政工程及周边影响等研究分析，本次控规调整带来的各类影响均较小，具备可行性。

第五章 控制性详细规划调整

5.1 规划调整方案

调整后，ZXZ-02-02-12 地块规划用地性质为 03（林地），计算指标用地面积 241615 平方米；

ZXZ-02-02-15 地块规划用地性质为 1303（供电用地），计算指标用地面积 10182 平方米，配套设施：220KV 变电站。

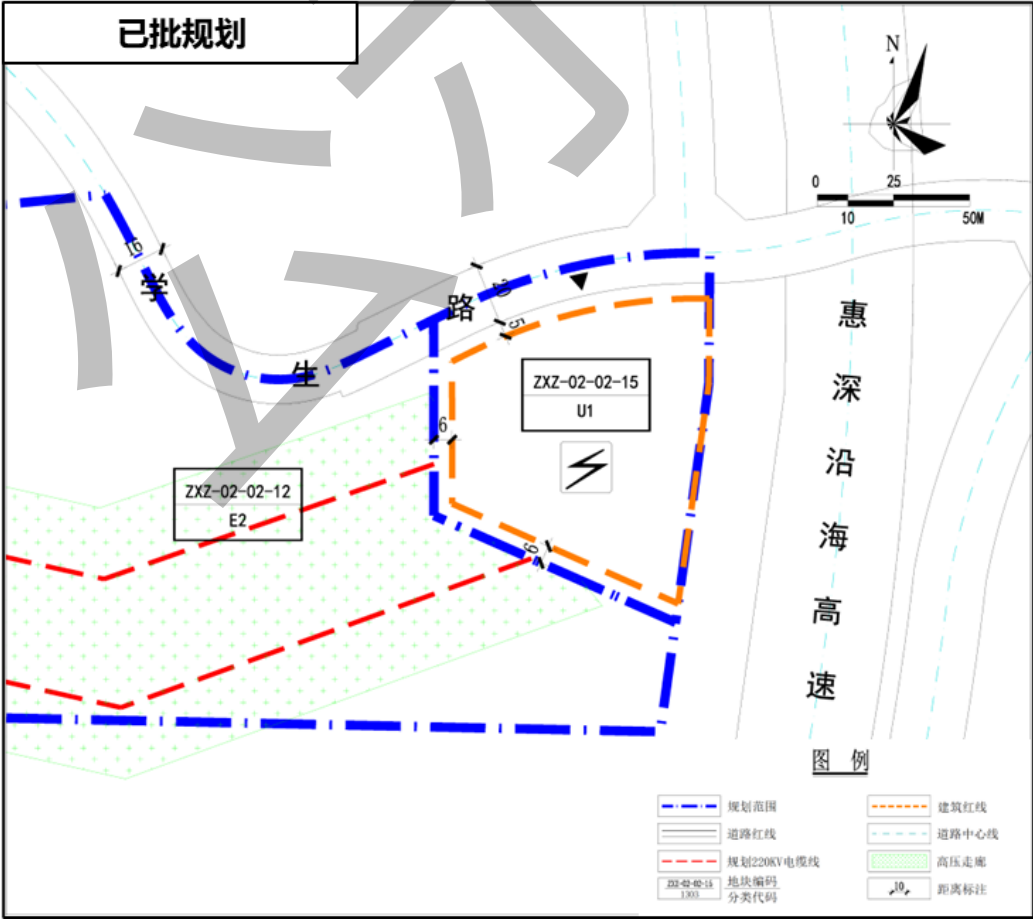
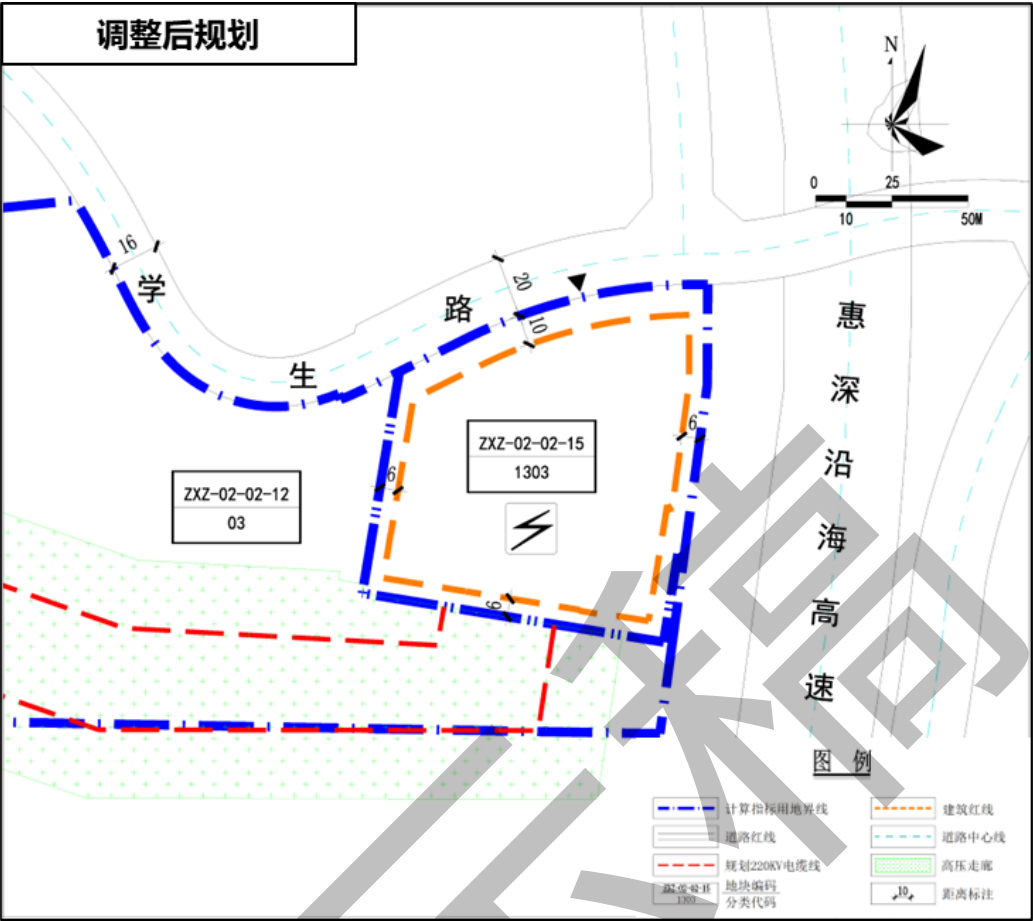


调整后规划

5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，主要调整内容为：

根据变电站建设需求，将约 2603 平方米用地的规划用地性质由林地调整为供电用地。



第六章 调整的影响与意义

6.1 对公共服务设施的影响

本次控规调整未涉及公共服务设施，未改变片区公共服务设施的服务能力。规划区内无居住人口，且变电站运营所需职工较少，对片区公共服务设施基本无影响。

6.2 对道路交通影响

本次控规调整未涉及道路交通系统调整，未改变片区道路交通服务水平。变电站用地周边道路均为现状已建道路，且规划调整后交通增量占周边道路通行能力的比重较小，因此本次调整对周边道路交通基本无影响。

6.3 对市政工程影响

规划调整后对片区给排水、燃气、通信等工程基本无影响。

在电力工程方面，变电站用地内拟建设 220KV 衙前变电站，可为片区供给能力和稳定性提供保障，助力片区高质量发展，具有积极意义。

6.4 对周边影响

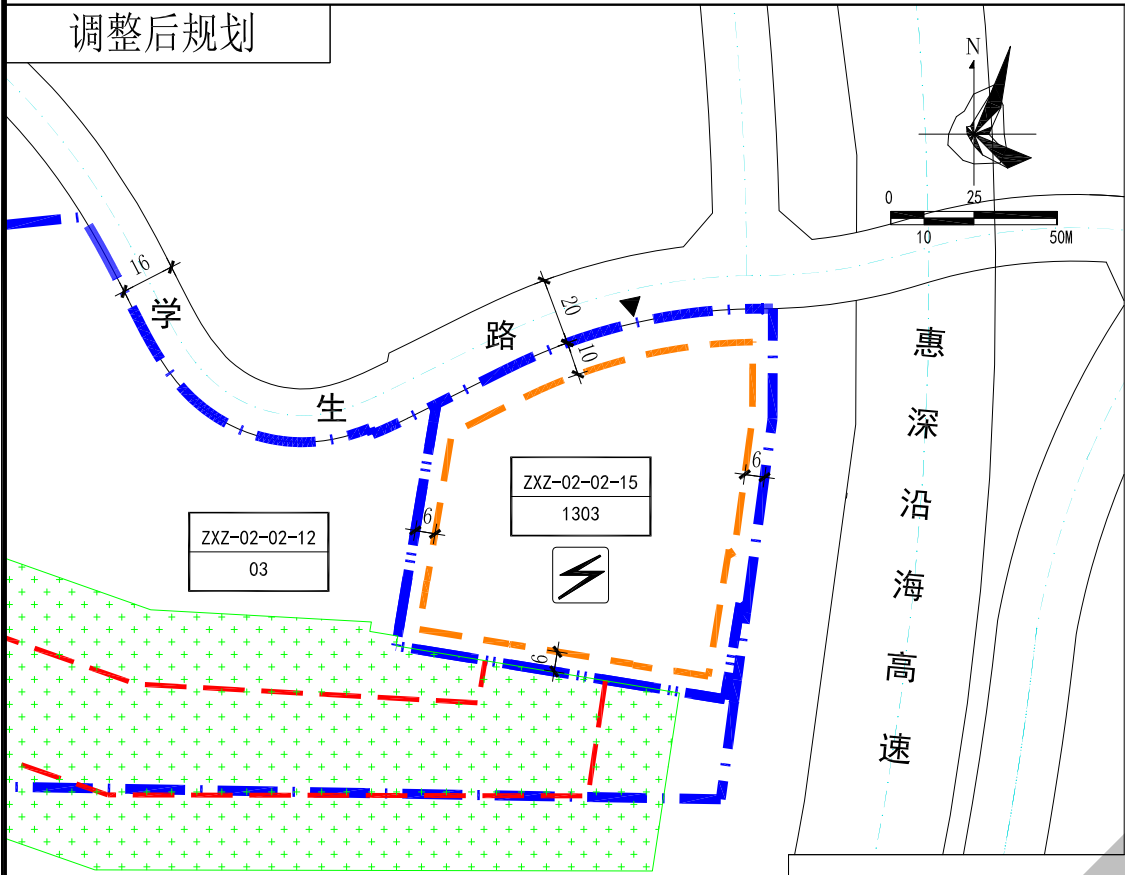
调整后供电用地范围内地势平坦，其开发建设对周边山体的影响较小，不会直接排放废气等污染物影响周边环境。变电站的建设需满足相关规划及建设规范的要求，对运营时可能产生的电场、磁场等采取必要的控制和屏蔽措施后，对周边基本无影响。

6.5 综合结论

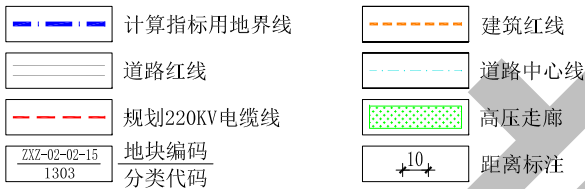
综上，本次规划调整保障了城市基础设施建设工作的顺利推进，有利于促进经济社会发展，且符合相关法规、规划的要求。因此，本次规划调整对片区发展具有积极意义，是必要、合理、可行的。

惠州大亚湾中心中区ZXZ-02-02-12、ZXZ-02-02-15地块控制性详细规划调整（草案）

调整后规划



图例



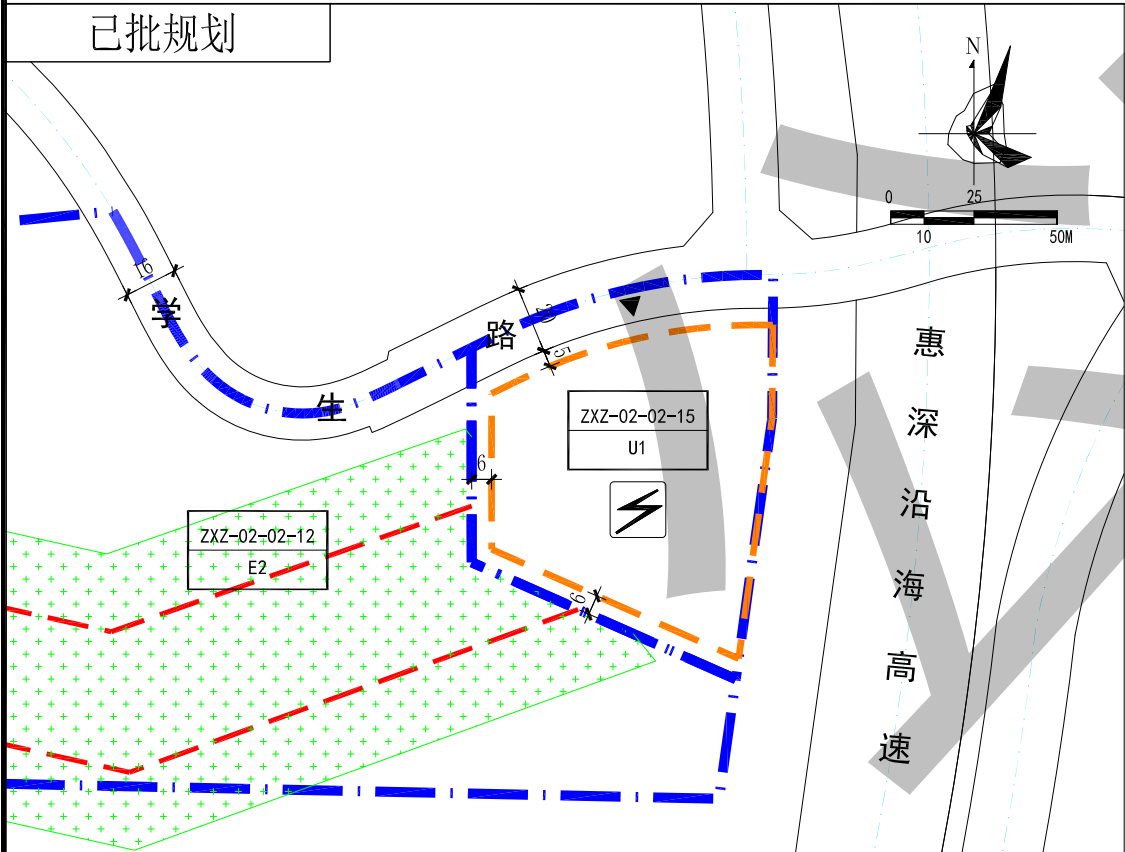
说明:

- 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、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(试行)》进行调整。
- 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、惠深沿海高速和学生路为现状道路，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》(DBJ/T 15-190-2020)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(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、电动汽车、电动自行车充电基础设施以及机动车停车位配建标准参照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)执行。

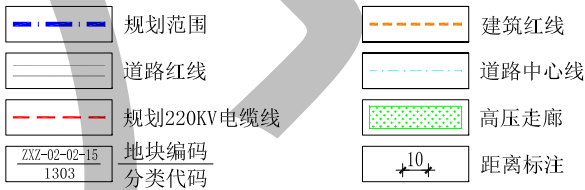
用地技术经济指标一览表

用地编码	用地性质代码	规划用地性质	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	适建性	备注
ZXZ-02-02-12	03	林地	241615	—	—	—	—	—	—
ZXZ-02-02-15	1303	供电用地	10182	—	—	—	—	220KV变电站及配套设施	—

已批规划



图例

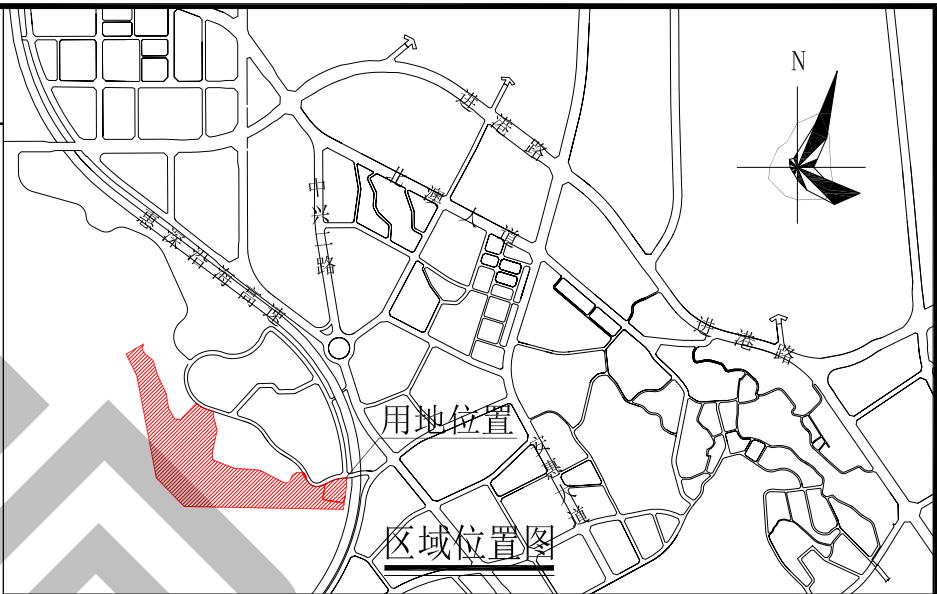


说明:

- 1、本图中尺寸均以米计。
- 2、“用地技术指标一览表”规划用地性质和用地性质代码依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)执行。

用地技术经济指标一览表

用地编码	用地性质代码	规划用地性质	规划范围面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	适建性	备注
ZXZ-02-02-12	E2	农林用地	246156	—	—	—	—	—	—
ZXZ-02-02-15	U1	供应设施用地	8523	—	—	—	—	220KV变电站	—



用地位置

区域位置图



惠州市规划设计研究院

项目名称

惠州大亚湾中心中区ZXZ-02-02-12、ZXZ-02-02-15地块

申请单位

大亚湾经济技术开发区管委会

审定

项目负责人

审核

设计

初审

校对

图

纸

内容

控规调整

业务号

图别

图号

日期

2022.11