

**惠州大亚湾西区南部片区 SHN-04-04
部分地块控制性详细规划调整
论证报告及调整（草案）**

公示稿

2023 年 02 月

目 录

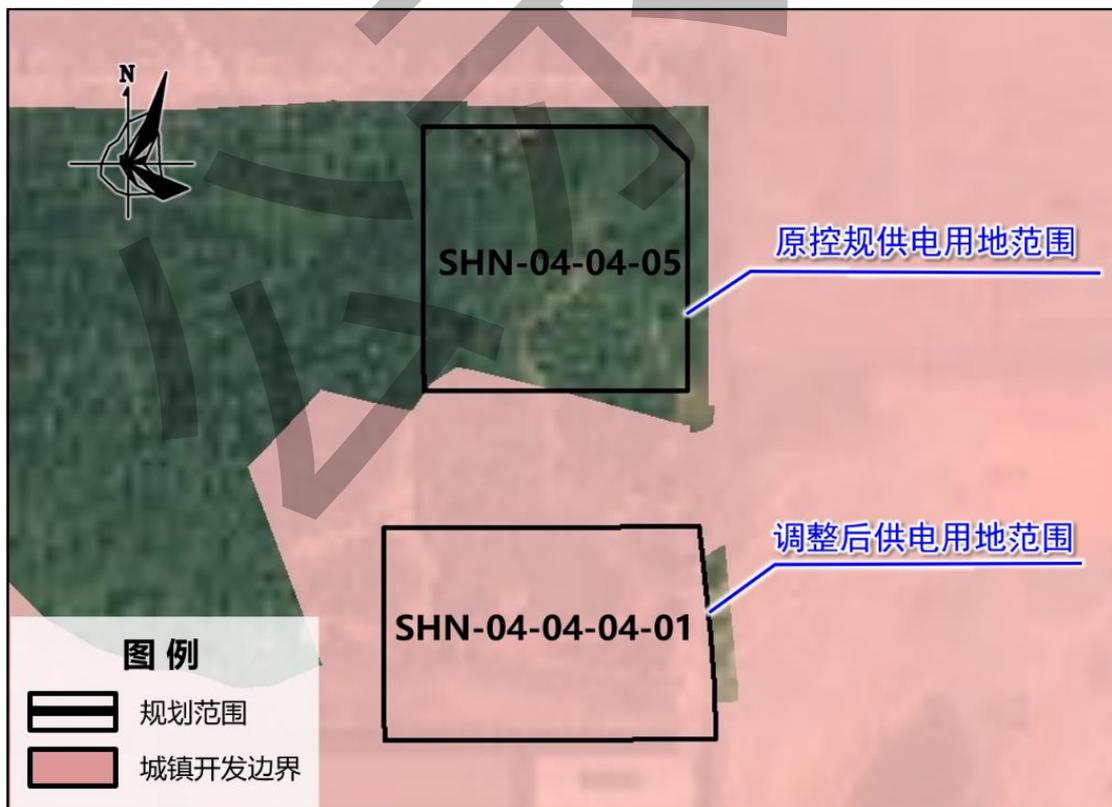
第一章 项目概况	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 项目区位及规划范围.....	2
第二章 现状概况	4
2.1 现状建设情况.....	4
2.2 现状权属情况.....	5
第三章 上层次及相关规划	6
3.1 《惠州市城市总体规划(2006-2020年)(充实完善)》.....	6
3.2 规划范围涉及现行土地利用总体规划情况.....	6
3.3 规划范围涉及“三区三线”划定成果情况.....	7
3.4 《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》.....	7
第四章 控制性详细规划调整	9
4.1 规划调整方案.....	9
4.2 调整内容对比.....	10
第五章 调整影响与意义	11
5.1 调整影响.....	11
5.1.1 对公共服务设施的影响.....	11
5.1.2 对道路交通的影响.....	11
5.1.3 对市政工程的影响.....	11
5.1.4 对周边的影响.....	11
5.2 调整意义.....	11

第一章 项目概况

1.1 项目背景

大亚湾开发区近年来工业企业迅速发展，陆续引进了众多石化、电子信息、新材料和高端装备制造等产业项目，区域电力负荷持续增长，现状供电能力难以满足片区发展需求。根据惠州市电网专项规划，拟在大亚湾西区南部片区中部新建 110KV 玉溪变电站，该变电站亦是省 2022 年重点建设项目。

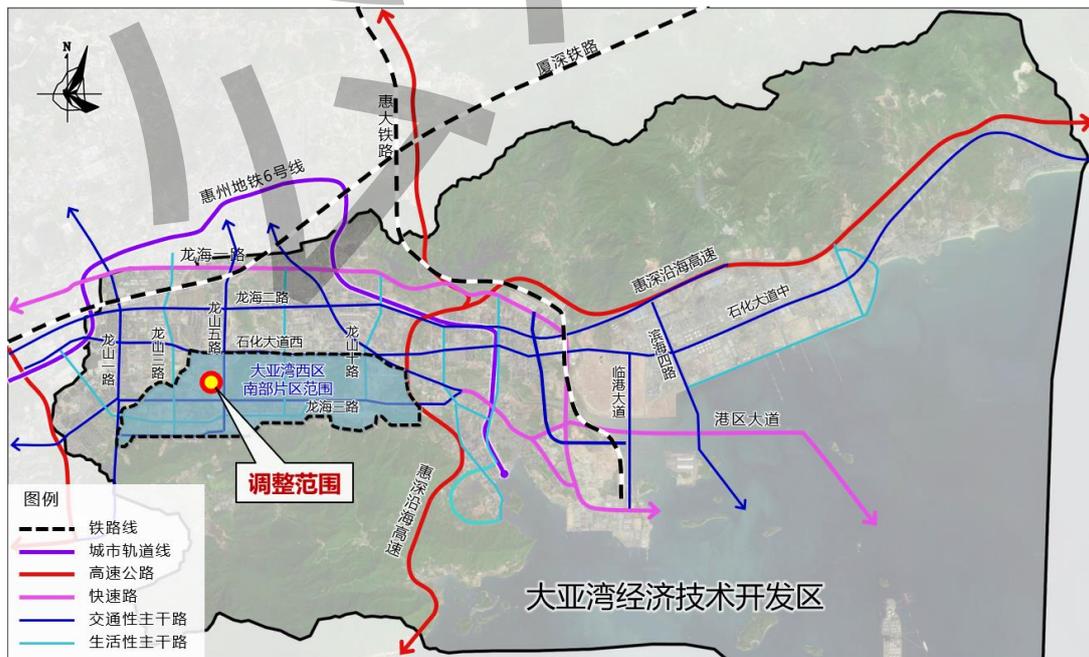
由于原控规供电用地位于城镇开发边界范围外，目前尚不具备建设条件，为保障变电站建设项目的有序推进，提升区域电力供应的可靠性，经研究，拟将供电用地向南调整。大亚湾经济技术开发区管委会组织规划编制单位对惠州大亚湾西区南部片区 SHN-04-04 部分地块控制性详细规划调整的的必要性和可行性进行了研究，并组织编制了《惠州大亚湾西区南部片区 SHN-04-04 部分地块控制性详细规划调整》（草案）。





1.2 项目区位及规划范围

规划区位于大亚湾经济技术开发区西区南部片区中西部。规划范围东至规划谭公东路，南至现状厂房，西临龙山四路，北至规划谭安路，总用地面积约 1.26 公顷。



规划范围在大亚湾经济技术开发区的位置



规划范围现状卫星图

第二章 现状概况

2.1 现状建设情况

规划范围内现状均为山林地，无现状建筑；范围外南侧为现状工业厂房，北侧为现状村庄。



2.2 现状权属情况

规划范围面积 1.26 公顷，均为政府储备用地。

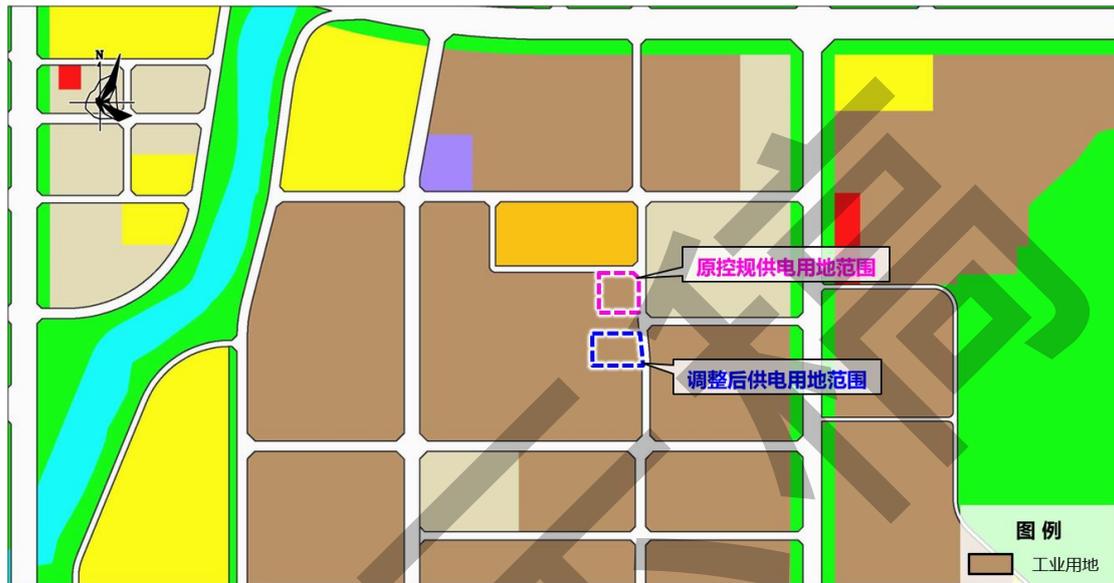


现状权属图

第三章 上层次及相关规划

3.1 《惠州市城市总体规划(2006-2020年)（充实完善）》

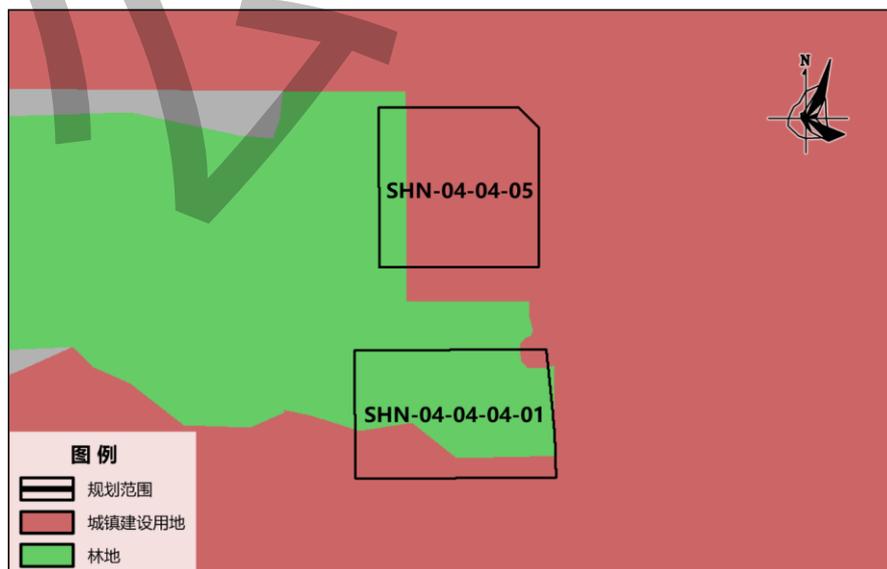
在《惠州市城市总体规划(2006-2020年)（充实完善）》中，规划用地性质均为工业用地。



《惠州市城市总体规划（2006-2020年）充实完善》局部

3.2 规划范围涉及现行土地利用总体规划情况

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，土地用途涉及城镇建设用和林业用地。



《惠城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》局部

3.3 规划范围涉及“三区三线”划定成果情况

在惠州市“三区三线”方案（部下发封库版）中，规划范围内用地纳入城镇开发边界总面积约 0.65 公顷，不涉及生态保护红线和永久基本农田。未纳入城镇开发边界用地面积约 0.61 公顷，均位于 SHN-04-04-05 地块。



调整地块涉及“三区三线”（部下发封库版）划定成果情况图

3.4 《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》中，规划用地性质为供应设施用地（U1）和公园绿地（G1）。



《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》土地利用规划图-局部



规划范围在《惠州市大亚湾西区南部片区控制性详细规划》中的位置

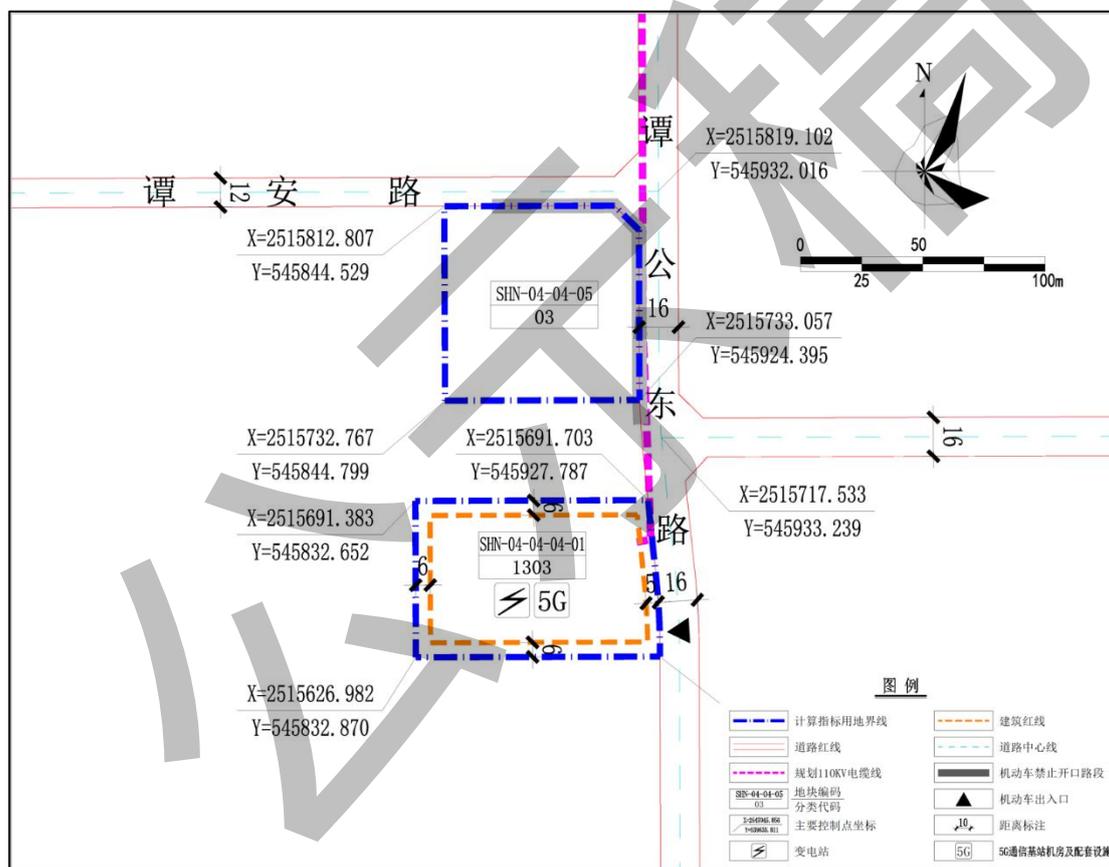
高
新
不
可
修
改

第四章 控制性详细规划调整

4.1 规划调整方案

调整后，SHN-04-04-04-01 地块规划用地性质为 1303(供电用地)，计算指标用地面积 6314 平方米，配套设施：5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 ≥ 35 平方米），适建性为 110KV 变电站及配套设施。

SHN-04-04-05 地块规划用地性质为 03(林地)，计算指标用地面积 6314 平方米。

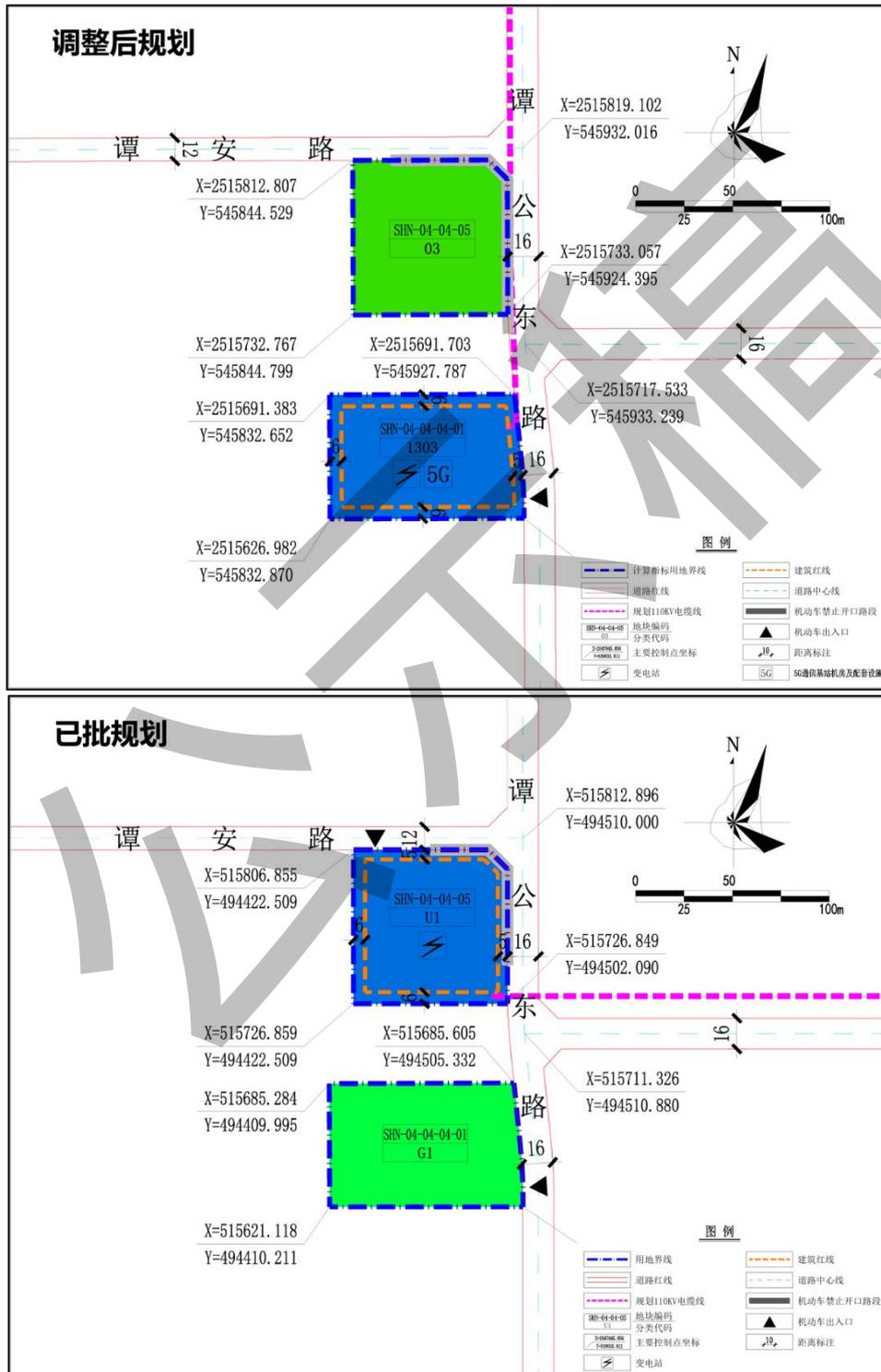


调整后规划草案

4.2 调整内容对比

与调整前规划相比，主要调整内容为：

在用地面积不变的前提下，将供电用地位置与南侧公园绿地进行置换，同时将公园绿地调整为林地。



第五章 调整影响与意义

5.1 调整影响

5.1.1 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。

5.1.2 对道路交通的影响

调整后，规划不改变道路红线线位，未降低道路交通通行能力，且未新增停车泊位需求，片区规划道路交通可满足调整需求。因此本次调整对周边道路交通基本无影响。

5.1.3 对市政工程的影响

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 110KV 玉溪变电站，可为片区供给能力和稳定性提供保障，本次控规调整可更好地保障该变电站建设项目的有序推进，助力片区高质量发展，具有积极意义。

5.1.4 对周边的影响

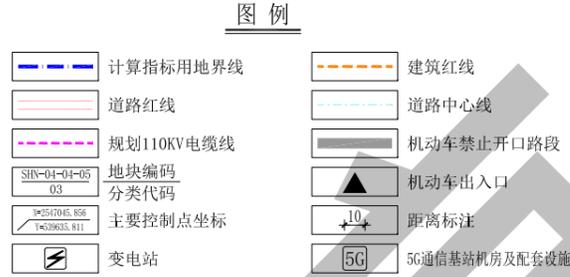
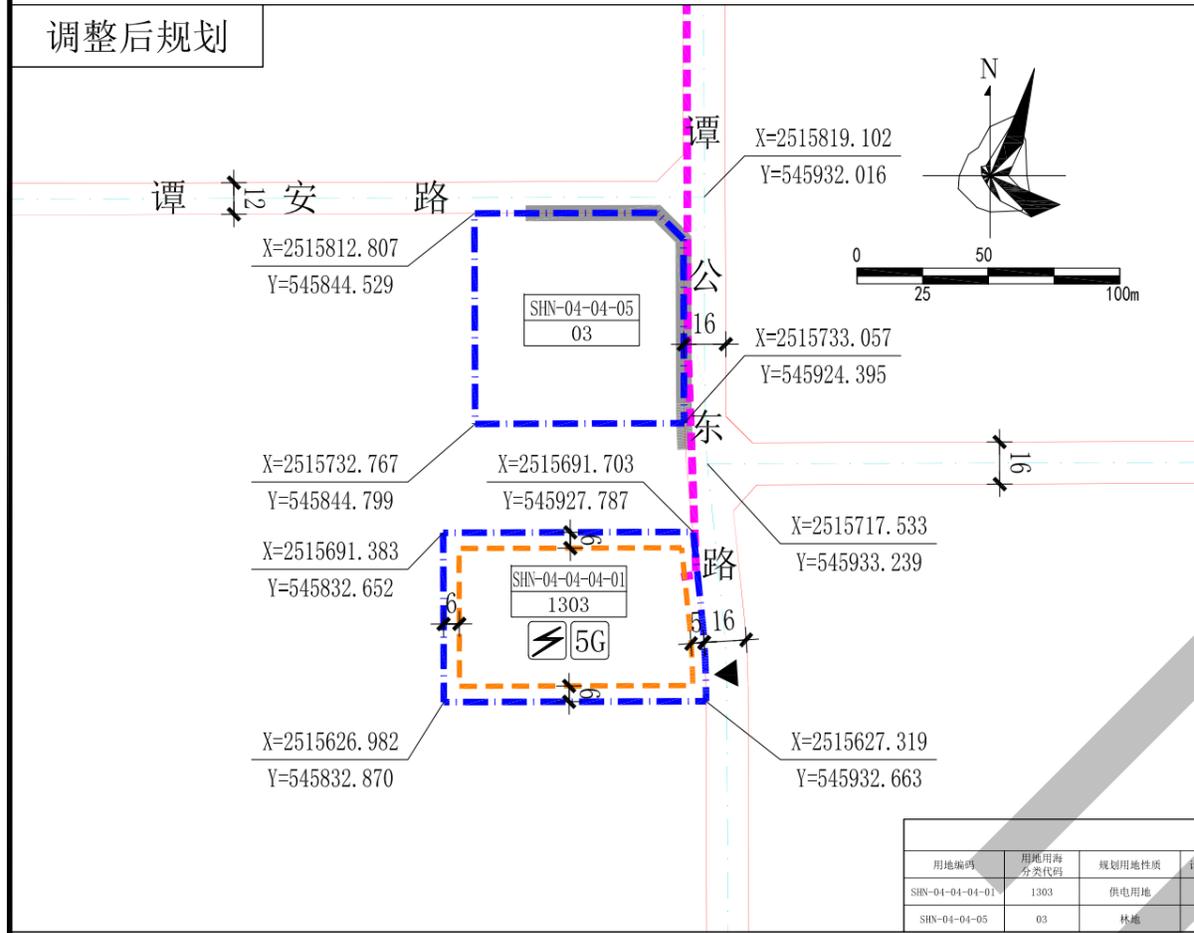
规划调整前后均需对山体进行开挖，可通过建设护坡、绿化及生态修复等工程措施减少项目建设产生的影响。变电站的建设需满足相关规划及建设规范的要求，对运营时可能产生的电场、磁场等采取必要的控制和屏蔽措施后，对周边基本无影响。

5.2 调整意义

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。

惠州大亚湾西区南部片区SHN-04-04部分地块控制性详细规划调整（草案）

调整后规划



配套设施一览表

序号	项目名称	地块编码	数量(个)	建筑面积(㎡)	用地面积(㎡)	规划建设要求
1	5G通信基站机房及配套设施	SHN-04-04-04-01	1	≥35	-	1.通信基站机房设置在建筑内，条件困难时可设置在室外公共区域。 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。 3.按防火技术规范预埋天线架设施物位置，宜设置在室外公共区域或者附设在建筑物楼面。

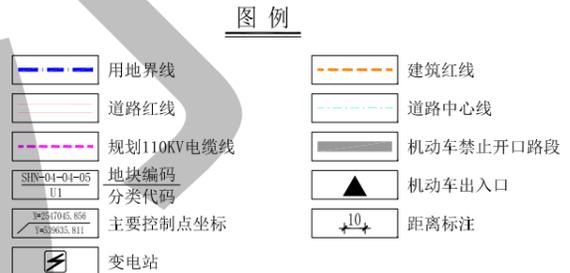
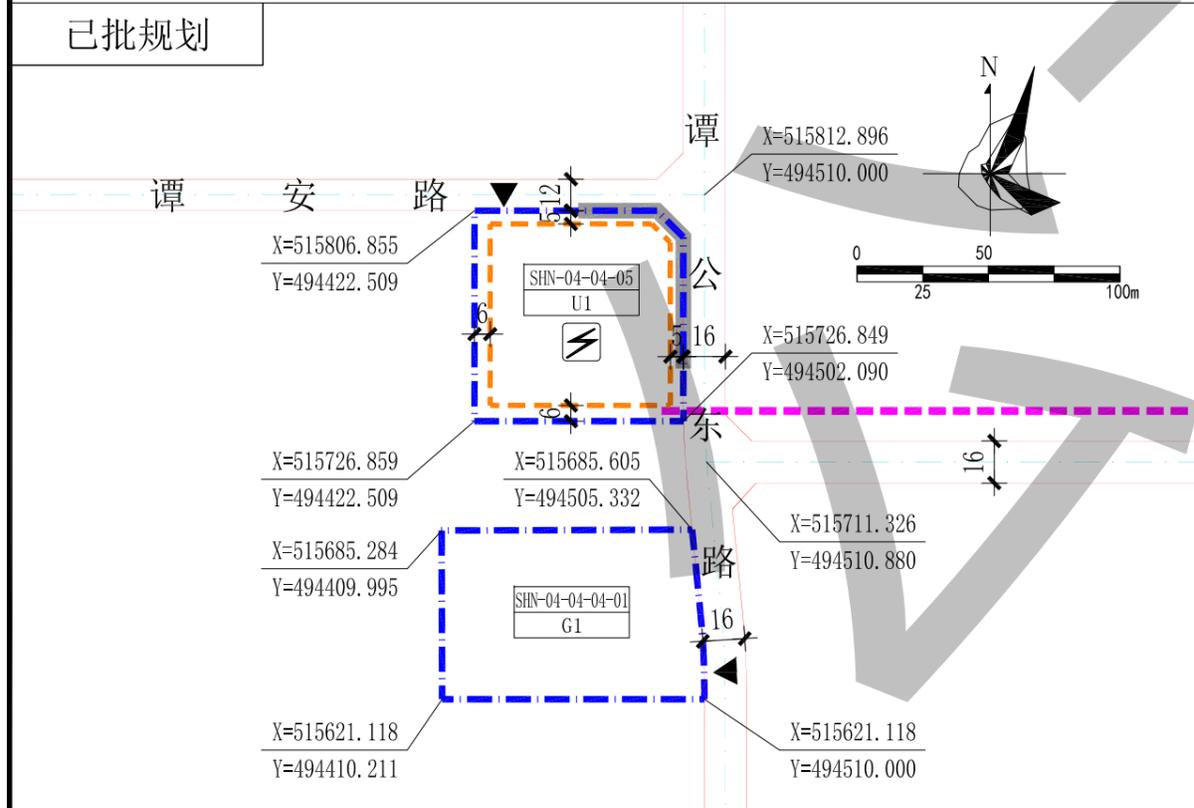
说明：
1、本图中尺寸均以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
2、规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》执行。
3、临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
4、地块在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T15-190-2020)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)及通信主管部门相关要求开展5G通信基站机房及配套设施等通信基础设施建设或预留。
5、电动汽车、电动自行车充电基础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	用地用途分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积(㎡)	容积率	计容积率建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	适建性	备注
SHN-04-04-04-01	1303	供电用地	6314	-	-	-	-	-	110KV变电站及配套设施
SHN-04-04-05	03	林地	6314	-	-	-	-	-	-



已批规划



说明：
1、图则尺寸均以米计，坐标系为大亚湾独立坐标系。
2、规划用地性质依据《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	用地面积(㎡)	容积率	计容积率建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	适建性	备注
SHN-04-04-04-01	G1	公园绿地	6314	-	-	-	-	-	公园及配套设施
SHN-04-04-05	U1	供应设施用地	6314	-	-	-	-	-	110KV变电站

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部分地块控制性详细规划调整（草案）		
审定	项目负责人	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	2023.02