

惠州大亚湾中心北区 ZXB08-02 部分地块
控制性详细规划调整论证报告及
控制性详细规划调整(草案)

公示稿

组织编制单位：大亚湾经济技术开发区管委会

编制时间：2023 年 05 月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目背景	1
1.2 区位和调整范围	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 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“三区三线”划定成果》（部下发封库版）	6
3.4 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》	7
3.5 《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》	7
第四章 调整必要性分析	8
4.1 提升城市公共服务水平，促进城市高质量发展	8
4.2 落实区域重大基础设施廊道，助力城市发展	8
第五章 规划调整	9
5.1 规划调整方案	9
5.2 调整内容对比	9
第六章 调整的影响与意义	11
6.1 对配套设施的影响	11
6.2 对道路交通影响	11
6.3 对市政工程影响	11
6.4 对环境影响	11
6.5 综合结论	11

第一章 项目概况

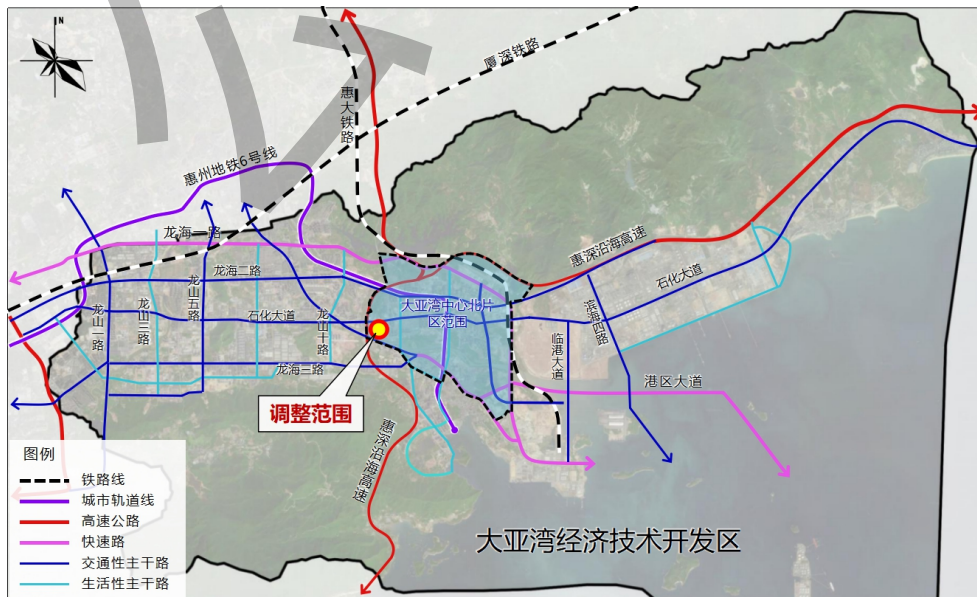
1.1 项目背景

为保障粤港澳大湾区核心城市用电需求，惠州市计划建设 500 千伏粤东送深点对点网通道线路工程（计划纳入国家“十四五”电力发展规划），拟在大亚湾新建 500KV 平海电厂至皇岗双回输电线，该线路从中心北区西部穿过，需提前预留高压廊道。同时，2023 年第 1 次大亚湾区委书记专题会提出，为提高城市基础设施水平，大亚湾计划启动文体设施补短板行动，拟建设大亚湾室内体育馆项目。因原规划预留体育用地规模偏小，且被规划高压廊道占用，无法满足项目需求。

为提升大亚湾体育文化设施水平，保障区域重大市政廊道建设，优化用地布局，大亚湾经济技术开发区管委会对中心北区 ZXB08-02 部分地块的必要性和可行性进行了研究，并组织编制了《惠州大亚湾中心北区 ZXB08-02 部分地块控制性详细规划调整》（草案）。

1.2 区位和调整范围

本次调整范围位于大亚湾经济技术开发区中心北片区西部，临近沿海高速出入口，西至规划环高速路，北至石化大道，东至河滩路，南临淡澳河，总用地面积约 7.7 公顷



在大亚湾经济技术开发区位置



调整范围

1.3 规划编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改，2020 年 1 月 1 日施行）
- (3) 《城市规划编制办法》（2006 年）
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资源办发〔2020〕51 号）
- (5) 《广东省城乡规划条例》（2013）
- (6) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- (7) 《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年）
- (8) 《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》
- (9) 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》
- (10) 惠州市“三区三线”方案（部下发封库版）
- (11) 《惠州市电网专项规划（2017-2035 年）》
- (12) 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》
- (13) 《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）
- (14) 《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）
- (15) 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

调整范围内现状主要为空闲地，北侧现状埋地敷设有 LNG 地下燃气管道 1 条，东侧有南北向现状 220KV 架空线。

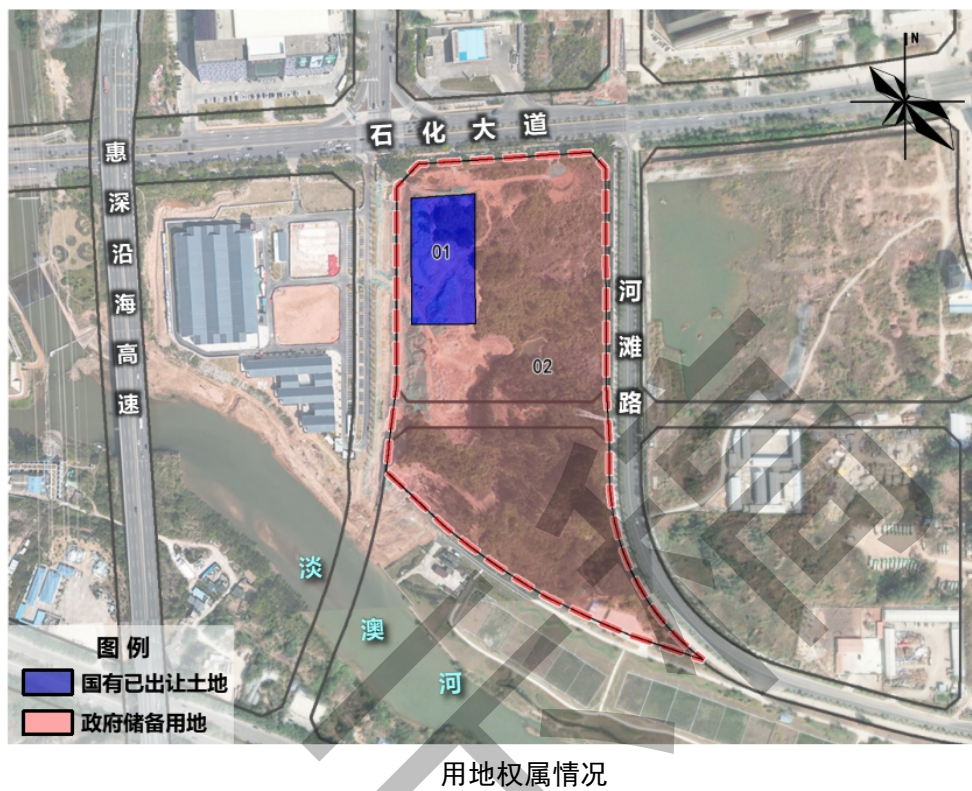
调整范围外东侧河滩路和北侧石化大道已建成，范围外南侧现状埋地敷设有原油管道 1 条，距离用地红线最近距离约 5 米。



用地现状建设情况

2.2 用地权属情况

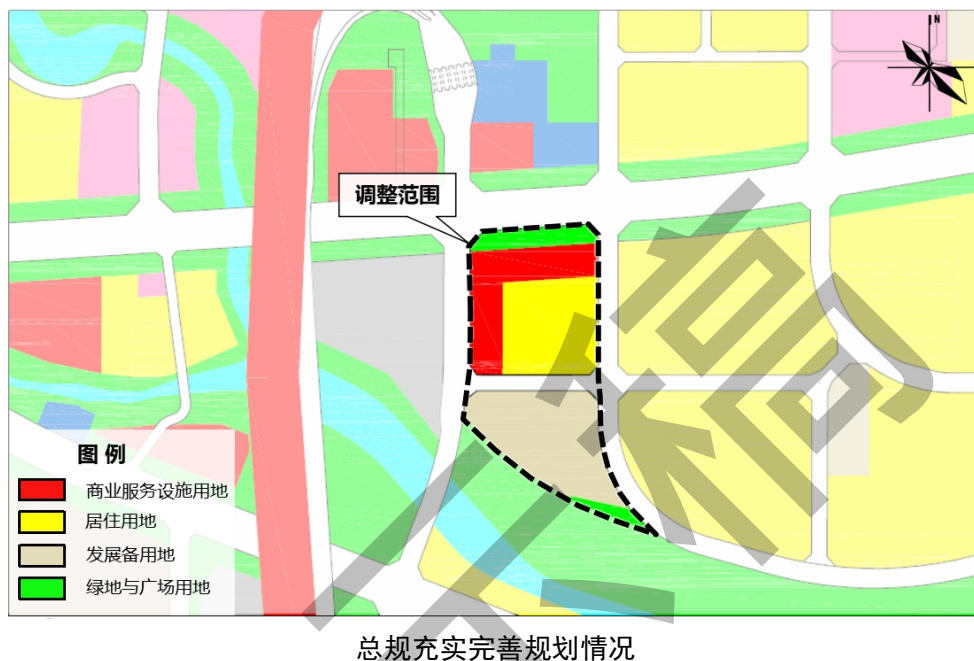
调整范围总用地面积 7.7 公顷，其中国有已出让土地面积 0.7 公顷；政府储备用地面积 7 公顷。



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，调整范围规划用地性质为商业服务设施用地、居住用地、发展备用地和绿地与广场用地。



3.2 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》

在《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》中，调整范围土地用途涉及城镇用地、交通用地和风景名胜用地。



土地利用规划情况

3.3 《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）

在《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）中，调整范围未涉及永久基本农田和生态保护红线；北部和中部约 0.88 公顷用地未纳入城镇开发边界。



调整地块涉及“三区三线”划定成果情

3.4 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》

在《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》（2017年3月批复）中，调整范围规划用地性质为R2（二类居住用地）和A4（体育用地）。



惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划调整情况

3.5 《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，调整地块北侧有一条规划 220KV 架空线穿过。



惠州市电网专项规划情况

第四章 调整必要性分析

4.1 提升城市公共服务水平，促进城市高质量发展

依据大亚湾区医疗卫生、文化体育设施补短板行动测算，现状公共服务设施数量已无法满足未来五年需求的增长，大亚湾区计划实施补短板行动方案，2023 年计划启动建设“一场一公园，两馆三廊道”，补齐建设短板。大亚湾室内体育馆项目为 2023 年补短板计划的其中“一馆”，本次调整落实了大亚湾室内体育馆项目用地需求，保障了公共服务设施的建设，对大亚湾区的高质量发展有积极意义。

4.2 落实区域重大基础设施廊道，助力城市发展

调整范围内现状北侧埋地敷设有 LNG 地下燃气管道 1 条，东侧有南北向 220KV 架空线穿过。根据惠州市 500 千伏粤东送深点对网通道线路工程，规划范围东侧拟新建 500KV 平海电厂至皇岗双回输电线，需提前预留高压廊道。本次调整依据相关规范要求，落实了现状输油、输气管道和规划高压线的管控范围，保障了重大市政设施的建设，有利于城市的发展建设。

第五章 规划调整

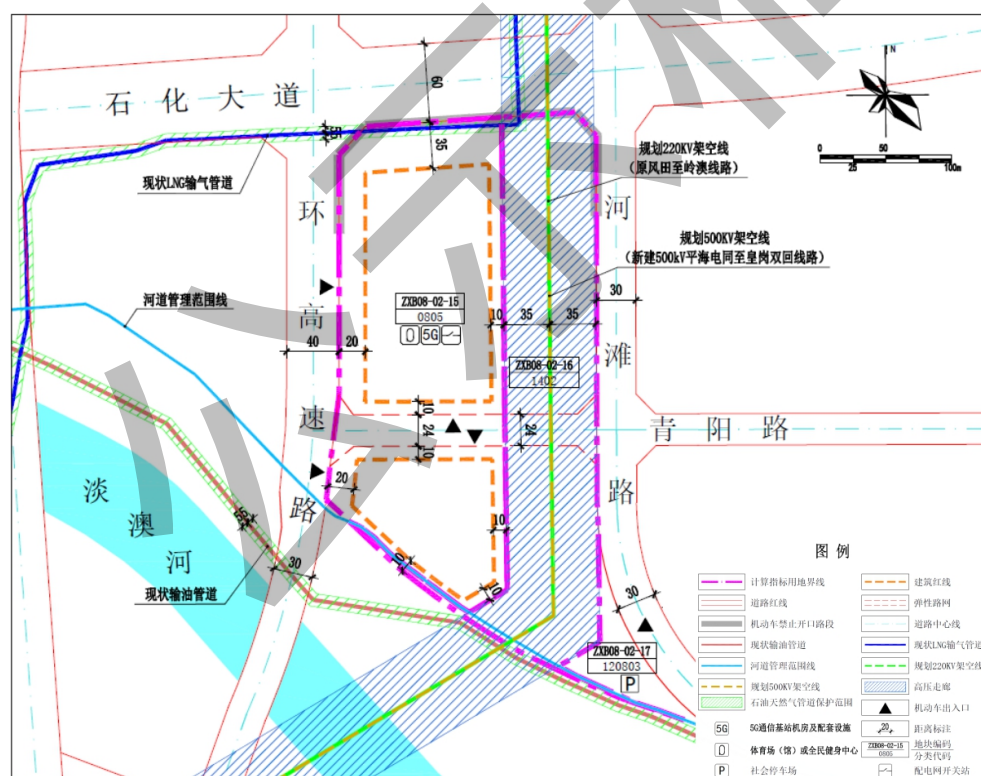
5.1 规划调整方案

调整后，主要控制指标具体如下：

ZXB08-02-15 地块规划用地性质为体育用地（0805），计算指标用地面积 43198 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，计容积率建筑面积 ≤ 43198 平方米，配套体育场（馆）或全民健身中心 1 处、5G 通信基站机房及配套设施（建筑面积 ≥ 35 平方米）3 处、配电网开关站（建筑面积 ≥ 60 平方米）1 处。

ZXB08-02-16 地块规划用地性质为防护绿地（1402），计算指标用地面积 30269 平方米。

ZXB08-02-17 地块规划用地性质为社会停车场用地（120803），计算指标用地面积 3496 平方米，配套社会停车场 1 处。



规划调整（草案）

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. 地块用地性质的调整

落实规划高压线管控范围及河道管理范围，将原规划约 3.03 公顷的 R2（二类

居住用地）、A4（体育用地）和城市道路调整为 1402（防护绿地）；

结合大亚湾区室内体育馆项目建设和配套设施使用需求，将原规划约 4.32 公顷的 R2（二类居住用地）、A4（体育用地）和城市道路调整为 0805（体育用地），原规划约 0.35 公顷的 A4（体育用地）调整为 120803（社会停车场用地）。

2. 道路调整

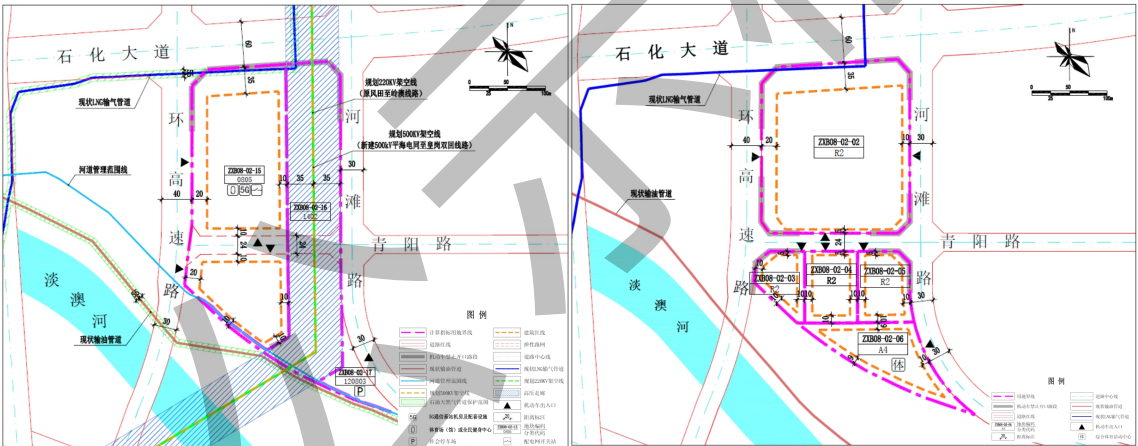
将青阳路西侧段（环高速路至河滩路段）由城市支路调整为建议性道路。

3. 地块相关控制指标和建筑红线的调整

地块的容积率、建筑密度、绿地率、停车位、公共服务配套等指标和建筑红线退让距离依据《惠州市城乡规划管理技术规定（2020 年）》要求进行设置。

4. 落实管道和高压线管控要求

根据《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）和《惠规》，规划明确现状输油、输气管道外缘 5 米范围内为管道保护范围，并将规划高压线外缘 35 米范围内控制为高压走廊。



调整后规划

原控制性详细规划

第六章 调整的影响与意义

6.1 对配套设施的影响

本次调整减少了居住用地规模，增加了体育用地和社会停车场用地规模，并依据惠标完善了配套设施，保障了公共服务基础设施建设需求，有利于促进片区公共服务设施的服务能力提升。

6.2 对道路交通影响

调整后，规划区内二类居住用地减少 61131 平方米，体育用地增加 32614 平方米，并增加社会停车场用地 3496 平方米。依据《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJT141_2010），对规划区的交通出行量变化情况进行测算，得出：调整后规划区日常高峰小时出行量减少约 1502 人次/小时，因此规划调整对日常交通组织无影响。规划建议体育场馆设计时应做好赛事临时交通集疏散方案，并加快完善周边道路设施。

6.3 对市政工程影响

调整后规划区内居住人口减少约 3900 人，经测算，规划调整对片区给排水、燃气、通信等工程基本无影响。

在电力工程方面，本次调整预留了规划高压廊道，保障了区域重大市政基础设施建设，助力片区高质量发展，具有积极意义。

6.4 对环境影响

本次调整依据相关规范，落实了现状和规划管道、高压线管控要求。本项目是淡澳河生态风景廊道的重要节点，规划未设置易对环境造成污染的用地，在采取必要的防治措施后，片区的开发建设活动对环境的影响较小。

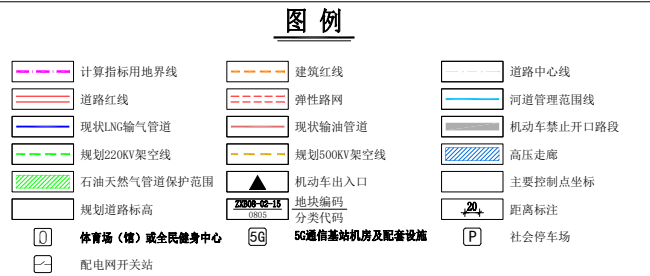
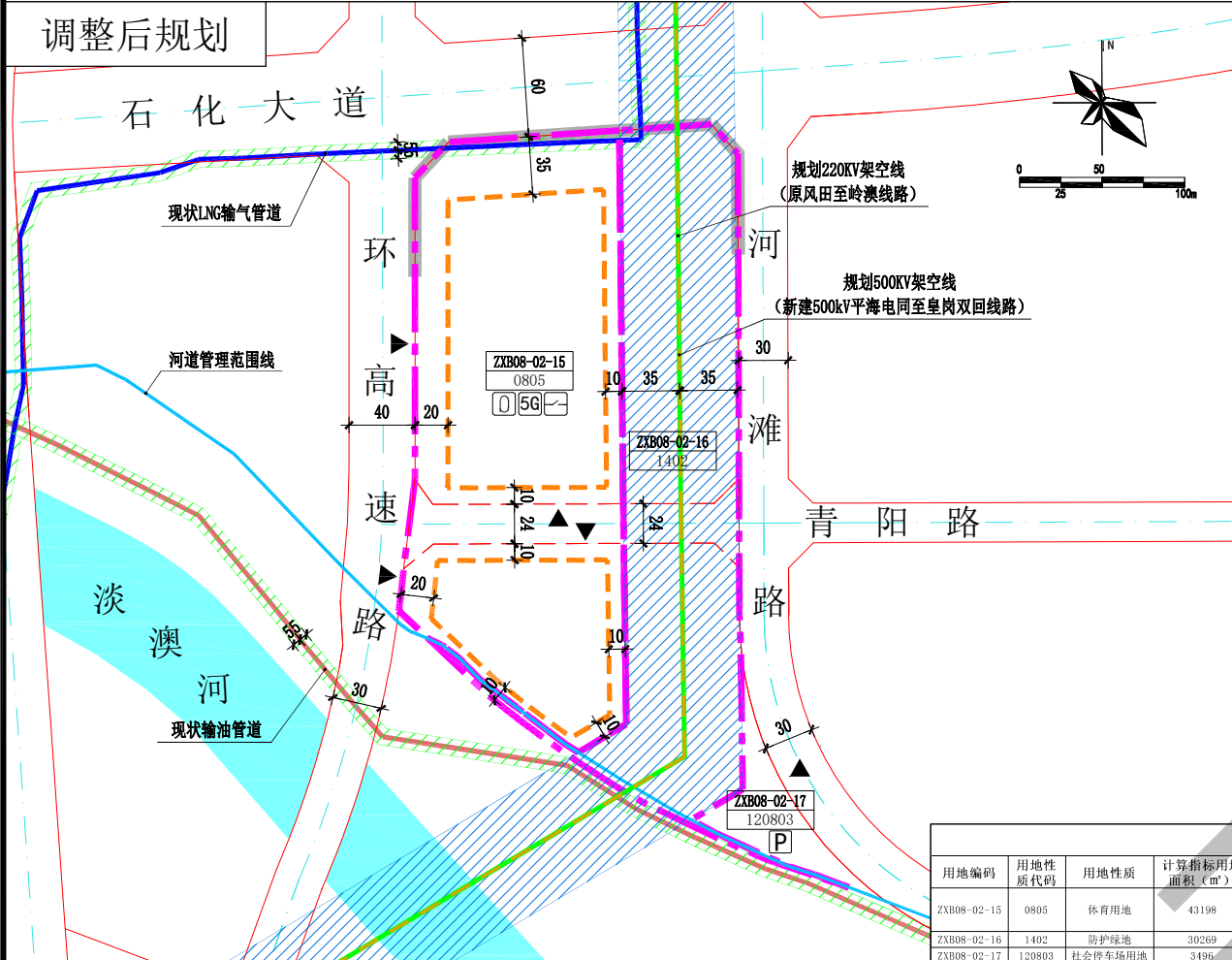
6.5 综合结论

综上分析，本次规划调整保障了区域公共服务设施和重大市政基础设施建设，有利于促进片区公共设施服务能力的提升，助力城市高质量发展，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

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。

方案比选

惠州大亚湾中心北区ZXB08-02部分地块控制性详细规划调整（草案）



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。

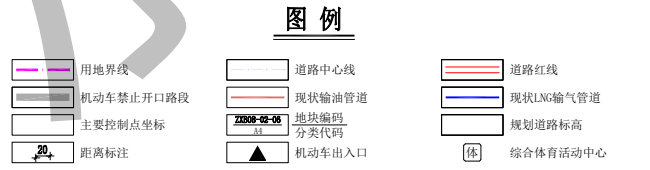
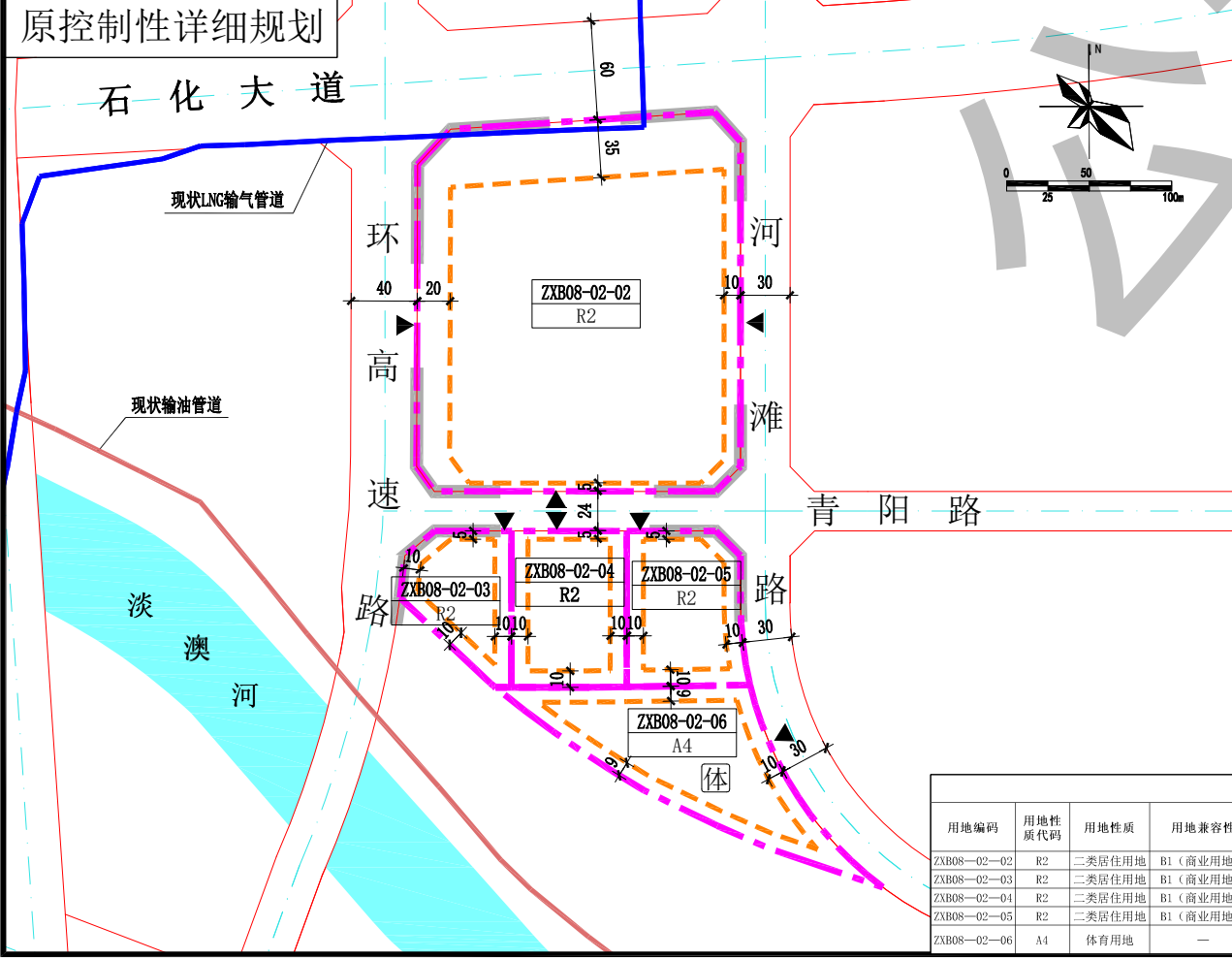
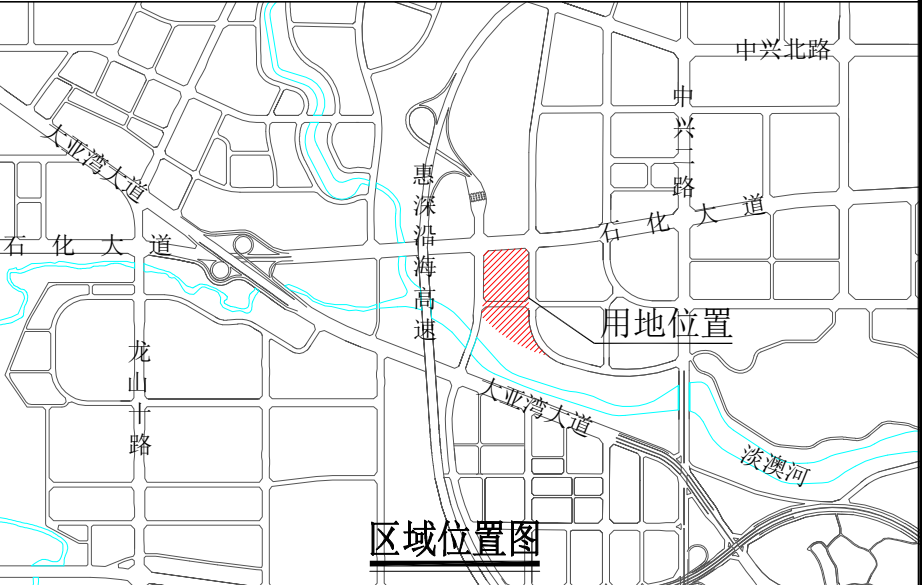
4、河滩路和石化大道为现状道路，道路标高以实测为准。

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/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。

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。

7、地块开发建设应满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《输油管道工程设计规范》（GB 50253-2014）和《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015）等有关法规、规范和技术标准的要求。石油天然气管道保护范围内，禁止进行取土、采石、使用机械工具挖掘施工等危害管道安全的行为。

用地技术指标一览表									
用地编码	用地性质代码	用地性质	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计算容积率建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	公共服务设施	
								项目	规模
ZXB08-02-15	0805	体育用地	43198	≤1.0	≤43198	—	—	体育场（馆）或全民健身中心	—
ZXB08-02-16	1402	防护绿地	30269	—	—	—	—	—	—
ZXB08-02-17	120803	社会停车场用地	3496	—	—	—	—	—	—



说明：

1、图则尺寸均以米计，坐标系统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。

3、用地面积计算方法：地块临道路一侧均算至道路红线。

4、计算指标用地面积计算方法：地块临24米及以下道路一侧算至道路中心线，临大于24米道路一侧算至道路红线。

5、输气管道及输油管道中心线两侧各5米范围内，禁止取土、挖塘、修渠、修建养殖水场，排放腐蚀性物质，堆放大宗物资，采石、盖房、建温室、垒家畜棚圈、修筑其他建筑物、构筑物或者种植深根植物；在管道中心线两侧或者管道设施场区外各50米范围内，新建、改建、扩建铁路、公路、河渠，架设电力线路，埋设地下电缆、光缆，设置安全接地体、避雷接地体的，施工单位应当向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请；在管道中心线两侧各50米至500米范围内进行爆破的，应当事先征得管道企业同意，在采取安全保护措施后方可进行。

用地技术指标一览表									
用地编码	用地性质代码	用地性质	用地兼容性	用地面积（㎡）	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计算容积率建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）
ZXB08-02-02	R2	二类居住用地	B1（商业用地）	43433	45986	≤2.2	≤101170	≤40	≥20
ZXB08-02-03	R2	二类居住用地	B1（商业用地）	4620	5500	≤3.5	≤19249	≤38	—
ZXB08-02-04	R2	二类居住用地	B1（商业用地）	6619	7451	≤3.5	≤26079	≤38	—
ZXB08-02-05	R2	二类居住用地	B1（商业用地）	6459	7399	≤3.5	≤25897	≤38	—
ZXB08-02-06	A4	体育用地	—	10584	10584	—	—	—	—

 惠州市规划设计研究院				项目名称	惠州大亚湾中心北区ZXB08-02部分地块 控制性详细规划调整（草案）			
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	2023.05	