

惠州大亚湾中心北区 ZXB09-03-04、05 地块控制性详细规划调整（草案）

（公示稿）

申报单位：大亚湾经济技术开发区管委会

建设地点：大亚湾中心北区

编制时间：2023 年 05 月

目录

第一章 项目概况	13
1.1 项目背景.....	13
1.2 区位和调整范围.....	13
1.3 规划编制依据.....	14
第二章 现状概况	15
2.1 现状建设情况.....	15
2.2 用地权属情况.....	15
第三章 相关规划情况	16
3.1 《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》.....	16
3.2 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》.....	16
3.3 《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）.....	17
3.4 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》.....	17
第四章 调整必要性分析	19
第五章 规划调整	20
5.1 规划调整方案.....	20
5.2 调整内容对比.....	21
第六章 调整的影响与意义	23
6.1 对配套设施的影响.....	23
6.2 对道路交通影响.....	23
6.3 对社会经济效益的影响.....	23
6.4 综合结论.....	23

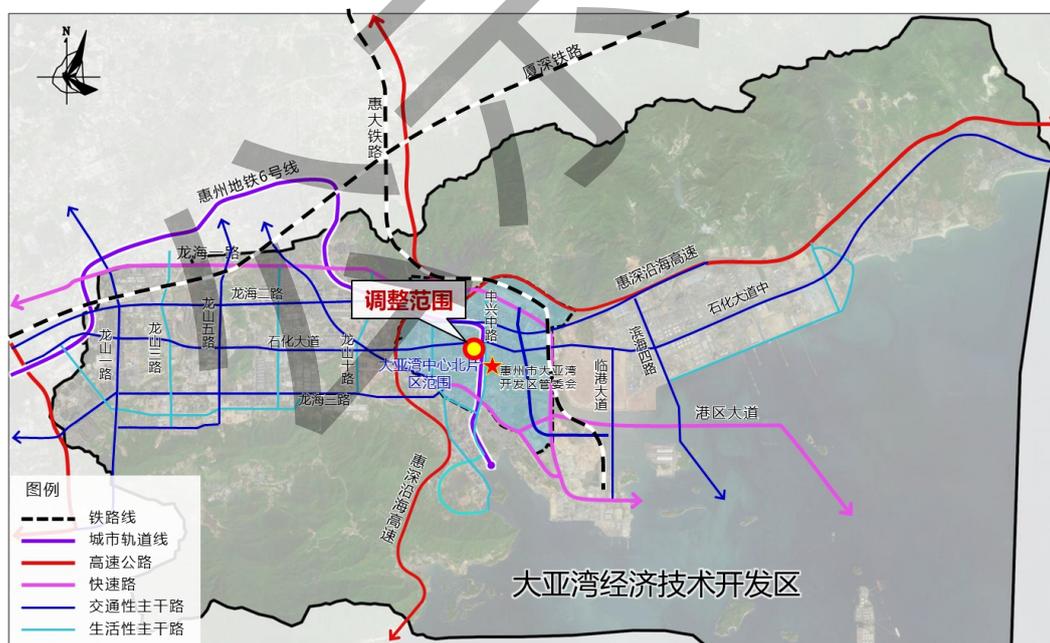
第一章 项目概况

1.1 项目背景

为推动公共服务基础设施建设，打造高品质城市生活，惠州大亚湾经济技术开发区正积极谋划“一场一公园，两馆三廊道”建设，近期重点拟在惠民广场旁建设大亚湾区综合文化中心。因该地块用地规模不能满足拟建综合文化中心项目的需求，为加快推进大亚湾区综合文化中心项目建设，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中心北区 ZXB09-03-04、05 地块控制性详细规划调整的必要性和可行性进行了研究，并组织编制了该控制性详细规划调整（草案）（以下简称规划调整（草案））。

1.2 区位和调整范围

规划区位于大亚湾经济技术开发区中心北区中部。规划范围北临石化大道，东至中兴中路，南抵广场北路，总用地面积约 5.94 公顷。



项目在大亚湾经济技术开发区位置



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) 《大亚湾区国土空间总体规划（2020-2035年）》（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》
- (十二) 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)》
- (十三) 国家、省、市其他相关法规及技术规范

第二章 现状概况

2.1 现状建设情况

规划范围外北侧石化大道、东侧中兴中路和南侧广场北路均已建成。规划范围内现状为惠民广场及其附属设施。



用地现状建设情况

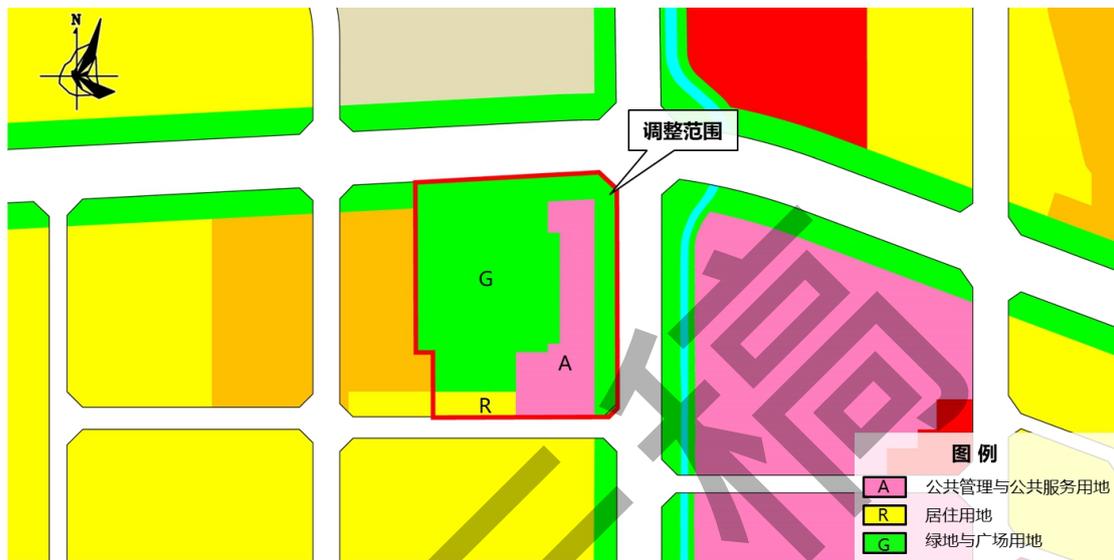
2.2 用地权属情况

规划方范围内均为政府储备用地，面积约 5.94 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》

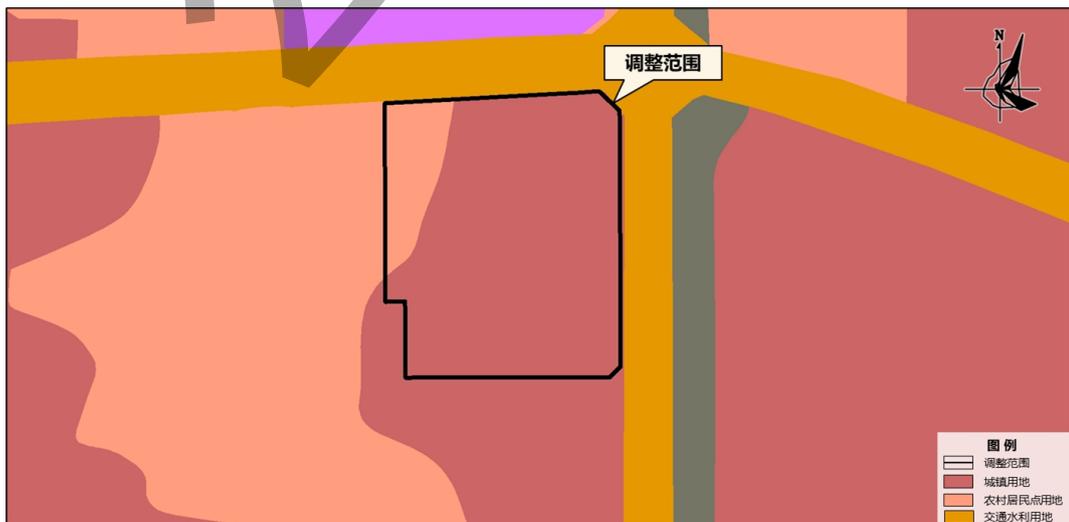
在《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》中，调整范围内用地涉及公共管理与公共服务用地、居住用地和绿地与广场用地。



调整地块涉及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》

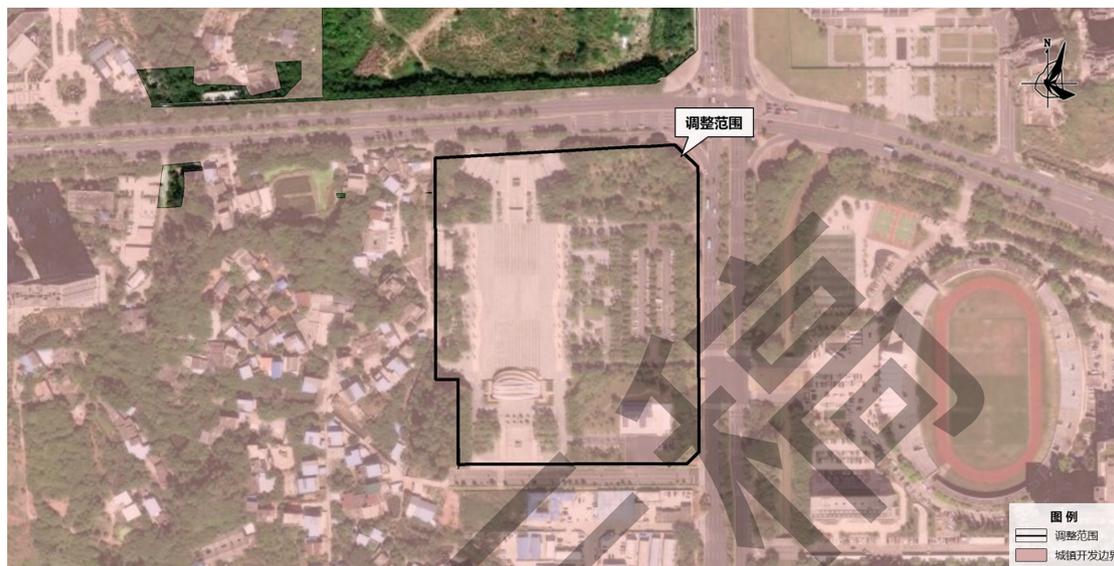
在《惠州市大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》中，调整后范围内土地用途涉及城镇用地约 51773 平方米、农村居民点用地 7511 平方米，交通水利用地约 79 平方米。



调整地块涉及土地利用规划情况

3.3 《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）

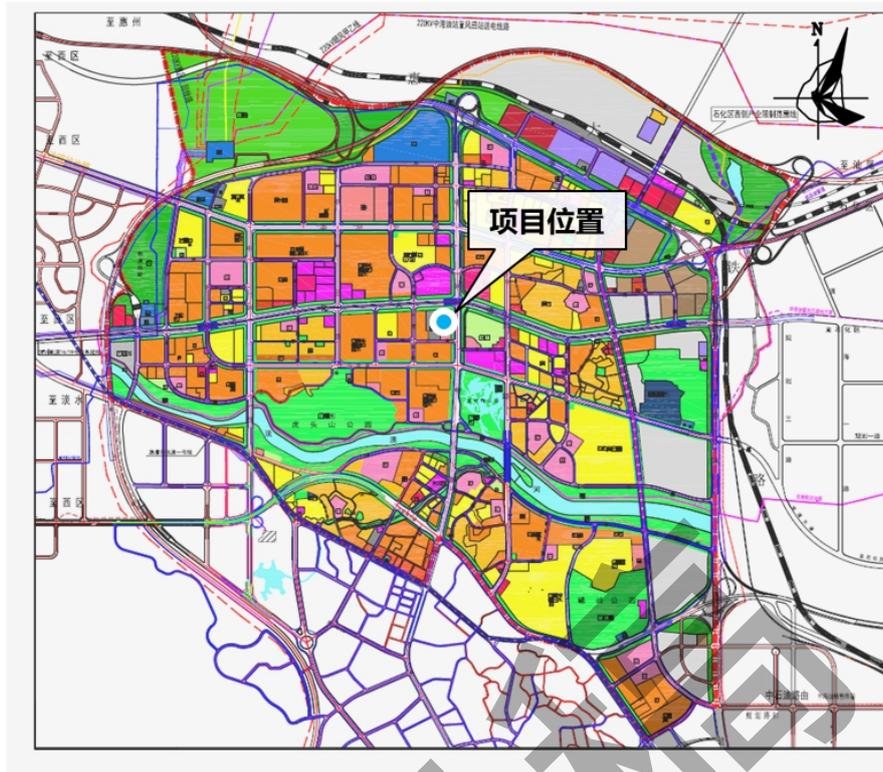
在惠州市“三区三线”划定成果（部下发封库版）中，调整范围用地未涉及永久基本农田和生态保护红线，约 59318 平方米用地已纳入城镇开发边界，约 45 平方米用地未纳入城镇开发边界，未纳入城镇开发边界的用地均按现状保留为广场用地，不影响 ZXB09-03-05 地块的开发建设。



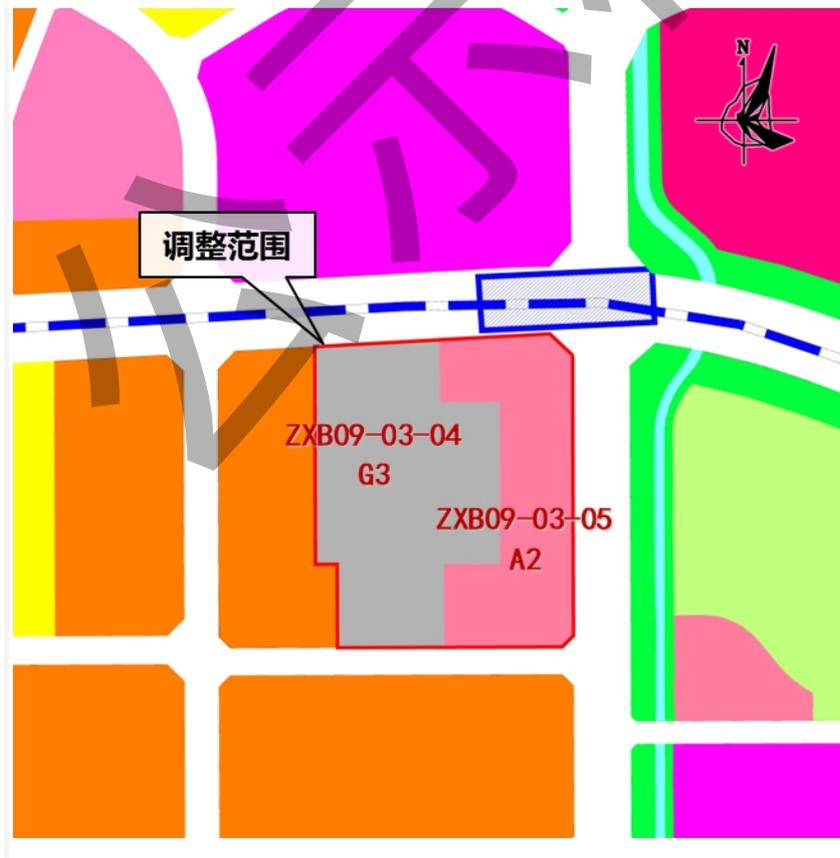
调整地块涉及“三区三线”（部下发封库版）划定成果情况

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 年批复）中，规划用地性质为广场用地（G3）和文化设施用地（A2）。



调整地块在惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)的位置图



调整地块涉及惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)情况

第四章 调整必要性分析

依据惠州大亚湾经济技术开发区召开 2023 年第 1 次区委书记专题会，会议要求 2023 年要重点推动“一场一公园，两馆三廊道”建设，其中包括建设大亚湾区综合文化中心项目，项目以图书馆和青少年宫为主，需兼备城市文化地标、有品质的社交场所等功能。该拟选址于 2017 年经市政府批复的《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)》中的 ZXB09-03-05 地块，该地块用地规模不能满足拟建综合文化中心项目的需求。

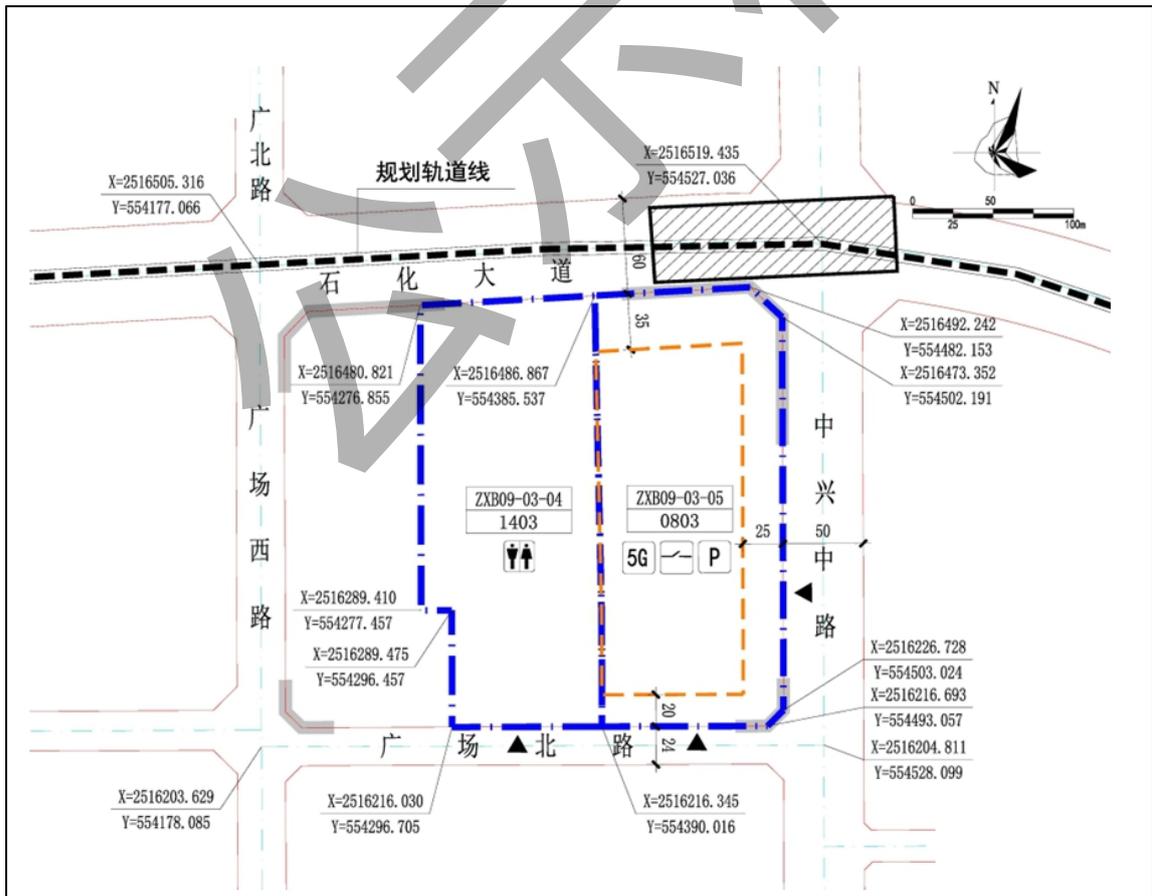
本次调整解决了原批复控规文化用地规模不能满足拟建综合文化中心项目需求的问题，规划落实了大亚湾区综合文化中心项目用地需求，有效地保障了大亚湾区综合文化中心项目建设工作顺利推进，也有利于为群众提供优质公共产品和服务，打造高品质城市生活，对大亚湾区的高质量发展有积极意义。

第五章 规划调整

5.1 规划调整方案

调整后，ZXB09-03-04 地块规划用地性质为广场用地（1403），计算指标用地面积为 28305 平方米，配套设施：公共厕所 1 处（建筑面积 \geq 80 平方米）。

ZXB09-03-05 地块规划用地性质为文化用地（0803），兼容商业用地（0901），计算指标用地面积为 31058 平方米，容积率 \leq 1.8，计容积率建筑面积 \leq 55904 平方米（其中计容积率商业建筑面积比例 \leq 30%），建筑密度 \leq 45%，机动车停车位配建标准为每 100 平方米计容积率建筑面积 \geq 1.2 个，配套设施：5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 \geq 35 平方米）；配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）；社会停车场 1 处。备注：该地块可与 ZXB09-03-04 地块统一规划建设，且应预留不少于 0.72 公顷的用地作为城市开敞空间。



拟调整规划草案

用地编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	计容积率建筑面积(m ²)			机动车位配建标准	绿地率(%)	适建性	备注
ZXB09-03-04	1403	广场用地	—	28305	—	—	—			—	—	—	现状惠民广场
ZXB09-03-05	0803	文化用地	商业用地(0901)	31058	≤1.8	≤45	≤55904	其中	计容积率商业建筑面积比例≤30%	每100平方米计容积率建筑面积≥1.2个	—	综合文化艺术中心及配套设施	该地块可与ZXB09-03-04地块统一规划建设,且应预留不少于0.72公顷的用地作为城市开敞空间

地块技术经济指标

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:

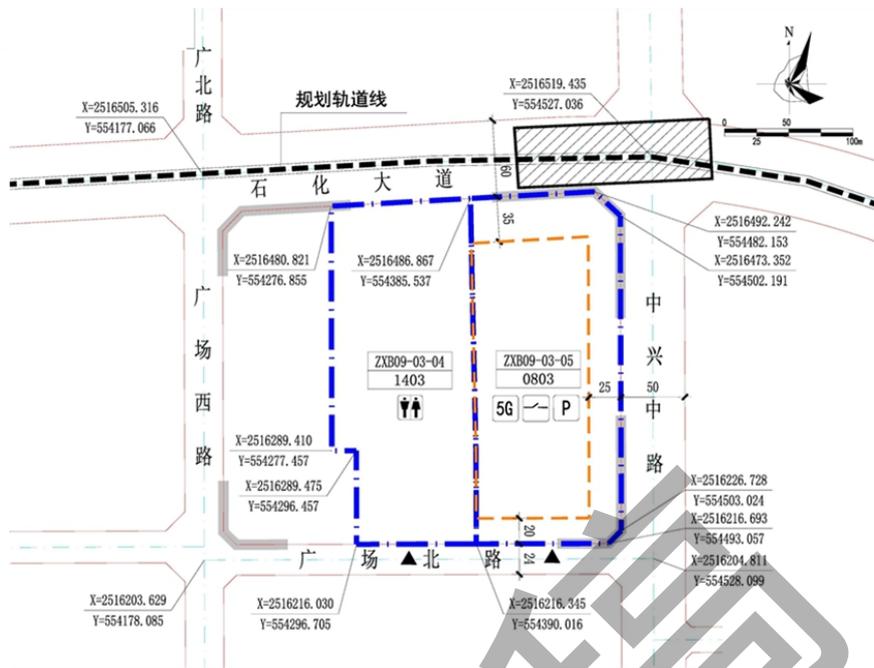
1. 用地性质及兼容性: 将原控规中 ZXB09-03-04 地块约 0.72 公顷的广场用地(1403)与 ZXB09-03-05 地块合并为文化用地(0803),增加用地兼容性为商业用地(0901),其中,计容积率商业建筑面积比例≤30%。

2. 开发强度: ZXB09-03-05 地块容积率由≤1.5 调整为≤1.8,建筑密度由≤25%调整为≤45%,绿地率结合方案设计进行确定。

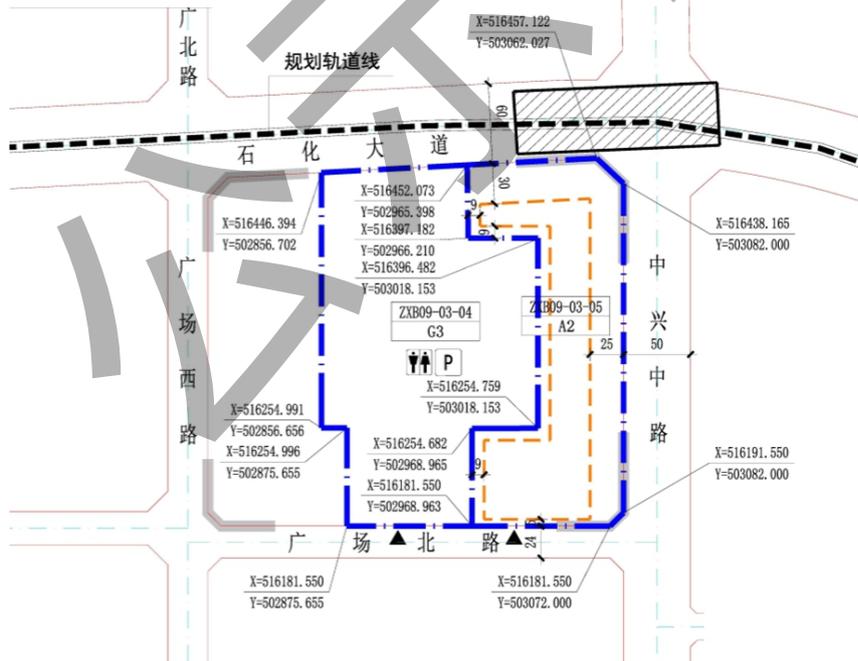
3. 机动车停车位配建标准: ZXB09-03-05 地块机动车停车位配建标准由每 100 平方米计容积率建筑面积≥0.6 个调整为每 100 平方米计容积率建筑面积≥1.2 个。

4. 配套设施: 调整 ZXB09-03-04 地块的社会停车场至 ZXB09-03-05 地块, ZXB09-03-05 地块增加 5G 通信基站机房及配套设施、配电网开关站各 1 处。

5. 建筑红线: ZXB09-03-05 地块沿石化大道一侧建筑退让道路红线距离由 30 米调整为 35 米,沿广场北路一侧建筑退让道路红线距离由 5 米调整为 20 米,取消西侧建筑退让用地界线。



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，本次调整无新增居住人口，增加了文化用地，提升了片区公共服务设施的服务能力，对片区给排水、燃气、电力、通信等市政设施影响较小。

6.2 对道路交通影响

调整后，提高了地块机动车停车配建标准，增加了石化大道、广场北路建筑退让道路红线距离，预留道路拓展空间，有效保障了道路交通通行能力。

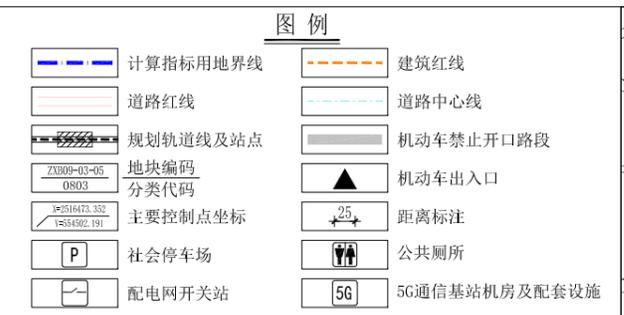
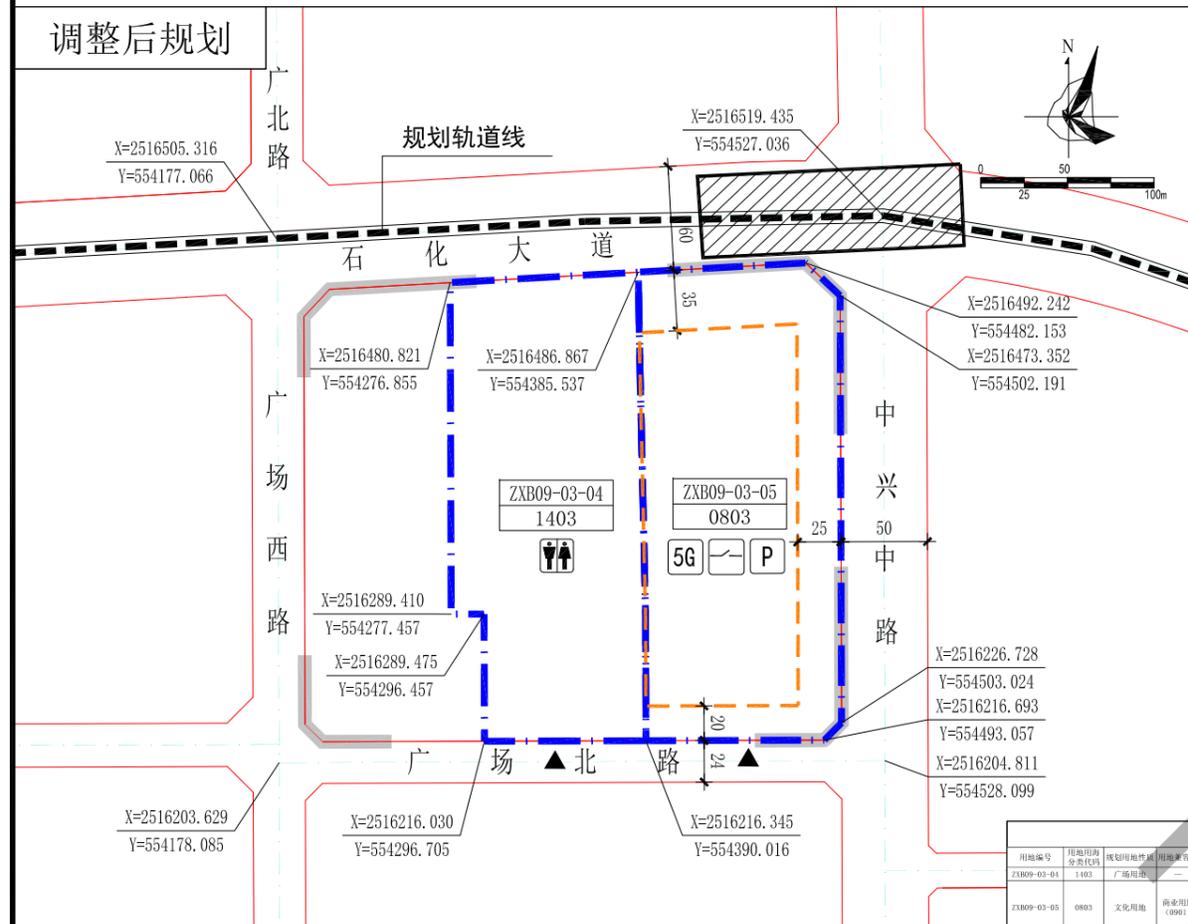
6.3 对社会经济效益的影响

为鼓励土地节约集约利用，文化用地增加了商业用地兼容性，有效提升土地的社会经济价值，提升城市活力。

6.4 综合结论

综上，本次控规调整提升了公共服务设施的服务能力，有效保障道路交通的通行能力，提高了社会经济效益，因此该控规调整原则可行。

惠州大亚湾中心北区ZXB09-03-04、05地块控制性详细规划调整(草案)



配套设施一览表

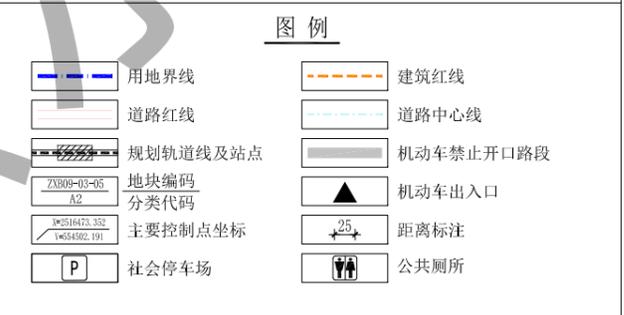
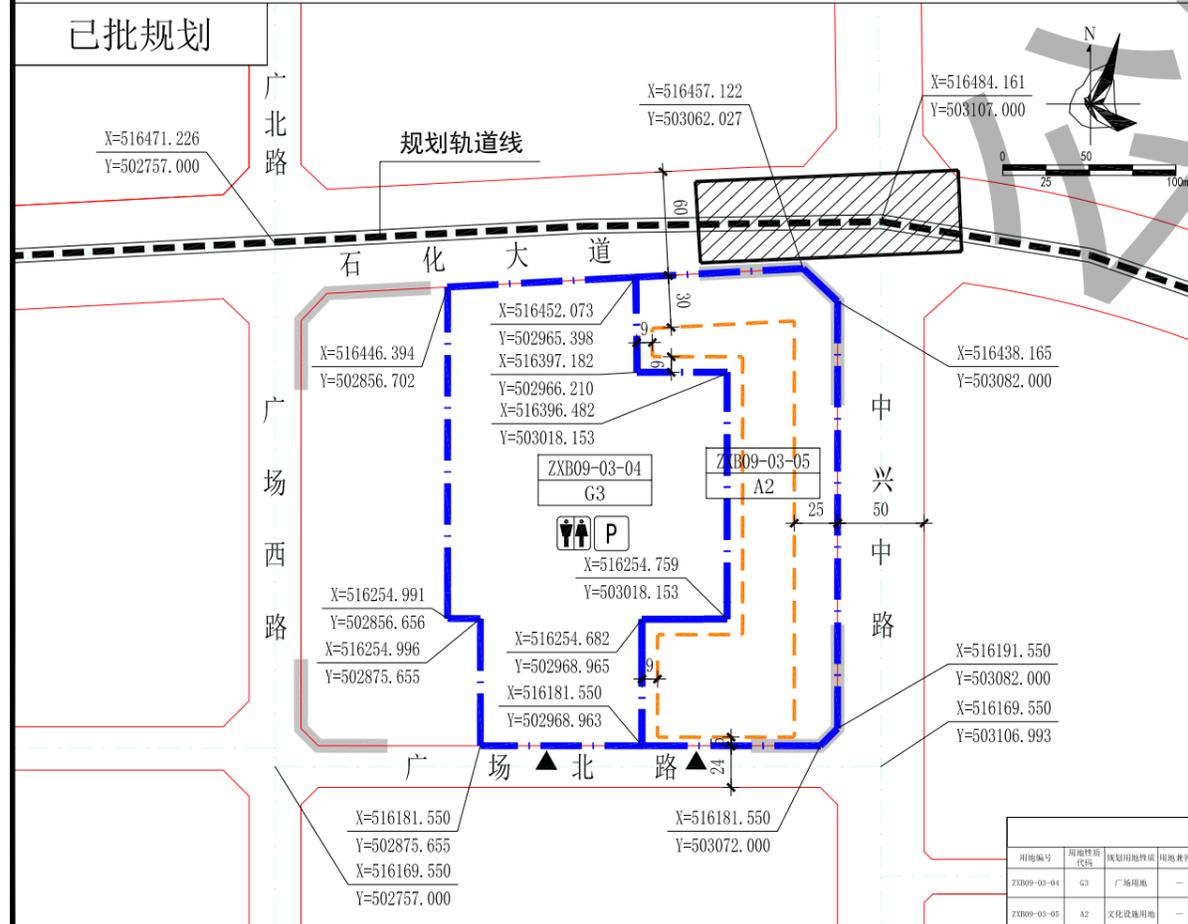
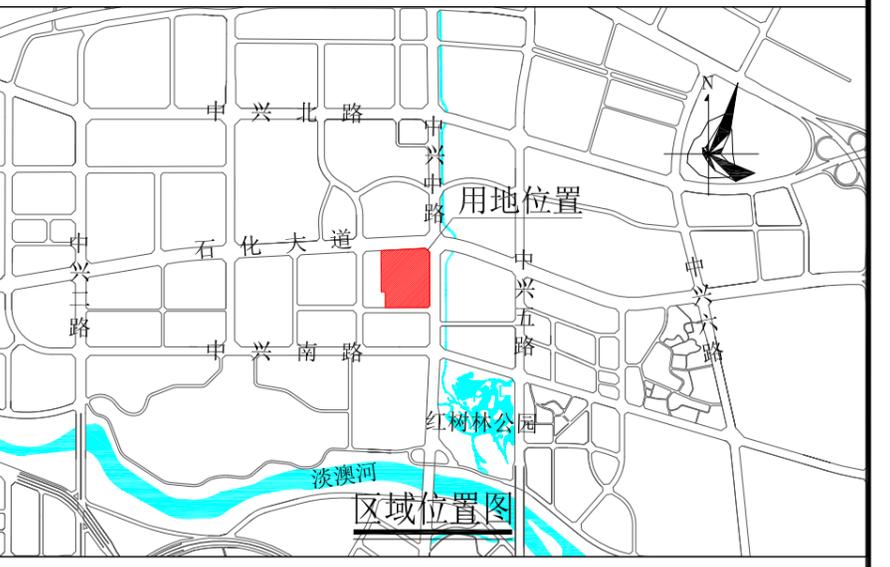
序号	项目名称	地块编码	数量 (个)	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	规划建设要求	备注
1	5G通信基站机房及配套设施	ZXB09-03-05	1	≥35	-	1. 通信基站机房宜附设在建筑内, 条件困难时可设置在室外公共区域。 2. 通信基站机房应与主体建筑物同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。 3. 按相关技术规范预留天线架设物位置, 宜设置在室外公共区域或附设在建筑物顶部。	-
2	配电网开关站	ZXB09-03-05	1	≥60	-	1. 宜独立设置, 条件受限时可附设于其他建筑物内, 但不宜设置在建筑物负楼层。 2. 建设标准及要求以供电部门意见为准, 由取得所在用地的土地使用权者负责配建并无偿移交。	-
3	社会停车场	ZXB09-03-05	1	-	-	-	-
4	公共厕所	ZXB09-03-04	1	≥80	-	-	-

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、用途管制用地分类标准(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作为景观绿地或公共空间, 由用地权属单位自建, 但应符合城市规划建设的要求, 建成后由政府统一管理, 并纳入城市公共开放空间。
4. 石化大道、中兴中路和广场西路为现状道路, 道路标高以现状为准。
5. 图中轨道线位及站点均为建议性方案, 具体线位及站点以批准方案为准。
6. 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/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。
7. 电动汽车、电动自行车充电基础设施参照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)执行。
8. ZXB09-03-05地块中配建停车场应考虑惠民广场的社会停车需求。

用地技术指标一览表

用地编号	用地性质分类代码	规划用地性质	用地兼容性质	用地面积 (m²)	计算容积率建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	机动车停车位配建标准	市政公用设施	备注
ZXB09-03-04	G3	广场用地	-	28305	-	-	-	-	公共厕所	建筑密度≥30% 绿地率≥30% 配套设施可参照ZXB09-03-05地块执行
ZXB09-03-05	A2	文化设施用地	商业用地 (B99)	31088	≤50904	其他	≤1.8	≤45	-	每100平方米计算容积率建筑面积≥1.2个 社会停车场



配套设施一览表

序号	项目名称	地块编码	数量 (个)	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	规划建设要求
1	公共厕所	ZXB09-03-04	1	≥80	-	-
2	社会停车场	ZXB09-03-04	1	-	-	-

说明:

1. 图中尺寸均以米计, 坐标系为大亚湾独立坐标系。
2. 本规划中对规划确定的公共管理与公共服务设施、道路交通及公用设施等的容积率不予规定, 其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范执行。
3. 本规划中建设用地若与国土土地利用规划不符, 应待报批调整为城市建设用地后方可使用。
4. 图中道路的线位、断面及交叉口形式均以批准的工程方案为准, 图中所指“建议性道路”具体实施时, 为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因, 其线位可根据实际情况适当调整, 建筑退让道路红线按照《惠州市城乡规划管理技术规定》(2016)规定执行。
5. 图中轨道线位及站点均为建议性方案, 具体线位及站点以批准方案为准。

用地技术指标一览表

用地编号	用地性质分类代码	规划用地性质	用地兼容性质	用地面积 (m²)	计算容积率建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	机动车停车位配建标准	市政公用设施	备注
ZXB09-03-04	G3	广场用地	-	35508	-	-	-	-	公共厕所	建筑密度≥30% 配套设施可参照ZXB09-03-05地块执行
ZXB09-03-05	A2	文化设施用地	-	23819	35773	≤1.8	≤25	≥10	-	每100平方米计算容积率建筑面积≥1.2个 社会停车场

惠州市规划设计研究院		项目名称	惠州大亚湾中心北区ZXB09-03-04、05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	2023.05