

**惠州大亚湾中心中区 ZXZ-06-03-11 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 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 《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划（调整）》	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	8
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 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

为协调解决海警局军事设施基础薄弱问题，根据省政府办公厅转来广东海警局《关于商请进一步解决广东海警局军事设施基础薄弱问题的函》（粤海警函[2021]86号）要求，经大亚湾区研究确定，拟将惠州海警局用地选址于澳头街道前进村地段。因海警局选址用地与已批控规用地性质不符，为满足海警局用地需求，保障项目开发建设，大亚湾经济技术开发区管委会组织编制了《惠州大亚湾中心中片 ZXZ-06-03-11 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

项目位于大亚湾中心中片区东南部，澳头湾东侧。调整范围南至兴港路，西侧、北侧和东侧至荃湾村二街，用地面积约 1.74 公顷。



规划调整范围图

1.3 规划编制依据

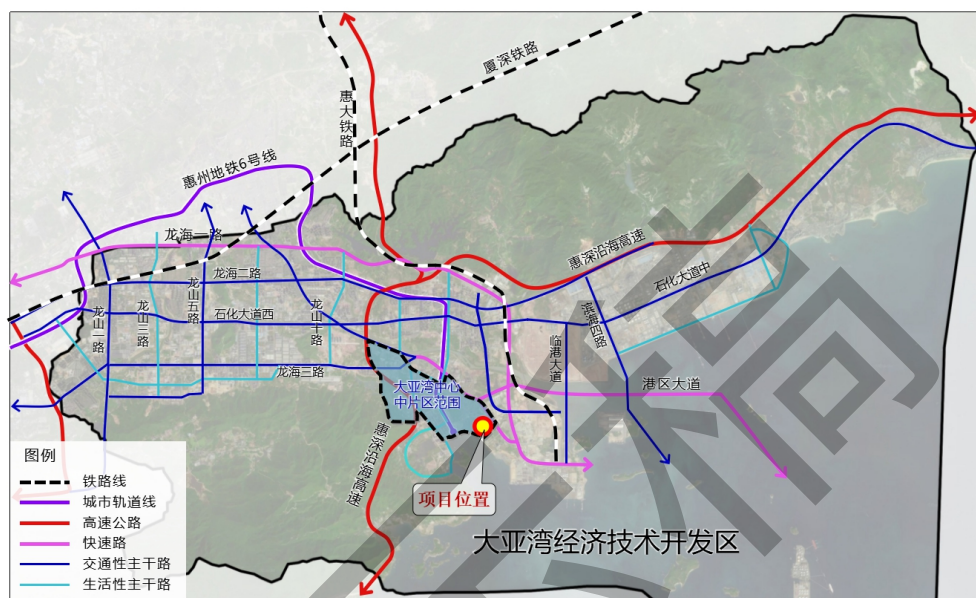
（一）《中华人民共和国城乡规划法》

- (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 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)《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划调整》
- (十三)《惠州市区工业控制线划定规划》
- (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 项目区位

项目位于大亚湾中心中片区东南部，澳头湾东侧。调整范围南至兴港路，西侧、北侧和东侧至荃湾村二街，用地面积约 1.74 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

调整地块周边道路均未建设，地块内建设有一处宣传广场，其余为空闲地，现状开发程度较低。



用地现状建设情况

2.3 用地权属情况

调整地块现状位于胜景公司权属范围，南侧紧邻惠州市边防分局权属用地，区国土局正在进行盘整回收程序。

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》

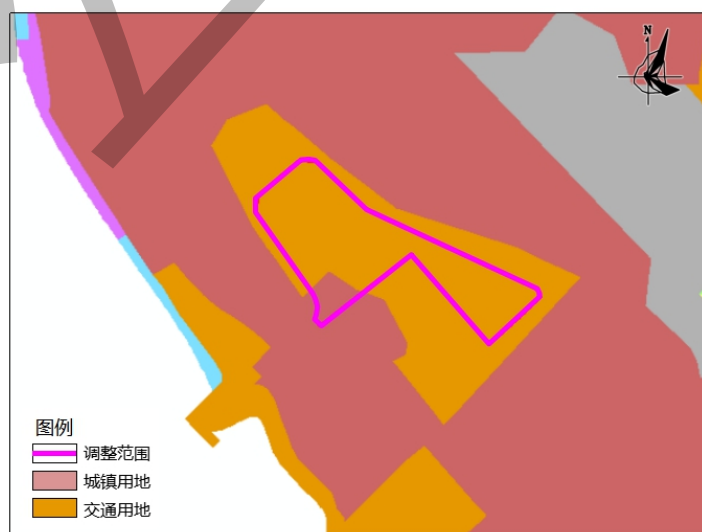
在《惠州市城市总体规划（2006-2020）充实完善》中，项目用地规划为居住用地。



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》

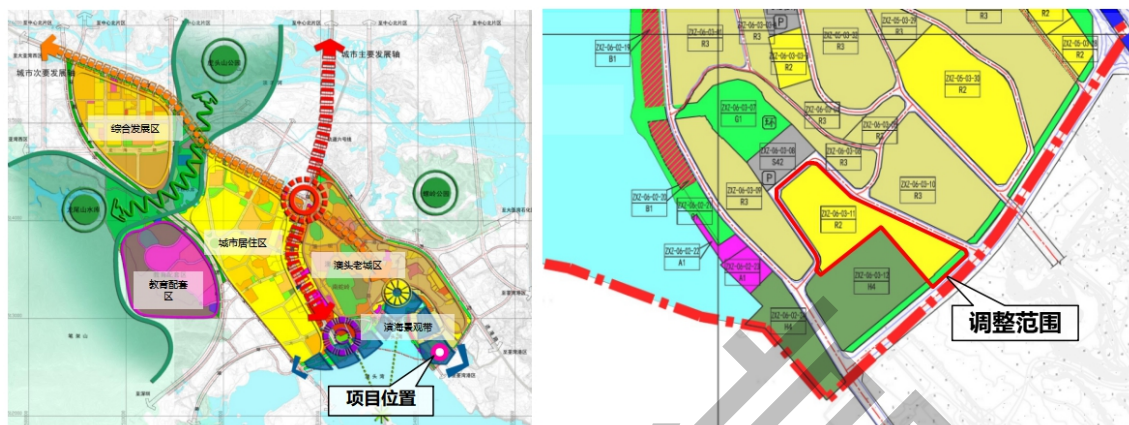
在《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》中，调整地块规划用途为交通用地和城镇用地。



土地利用规划情况

3.3 《惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划（调整）》

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，调整范围涉及东南部的ZXZ-06-03-11地块，规划用地性质为R2（二类居住用地）。



惠州市大亚湾中心中区控制性详细规划调整情况

第四章 调整必要性和可行性分析

4.1 调整必要性

依据《海警法》第五十三条：国务院有关部门、沿海县级以上地方人民政府及其有关部门在编制国土空间规划和相关专项规划时，应当统筹海上维权执法工作需求，按照国家有关规定对海警机构执法办案、执勤训练、生活等场地设施建设等予以保障。

依据《广东海警局下辖各单位营房、建设用地及码头岸线需求统计表》惠州海警局为一类海警局，营房面积需求 8000 平方米，建设用地需求 40-70 亩。目前惠州海警局局机关无独立营区，与大亚湾工作站处于合署办公，现办公楼条件已无法保证海警局机关和大亚湾工作站的正常办公生活运行与相关库室建造。

根据《关于武警海警总队广东支队惠州大队建议拟划拨地块调整土地性质的函》，原惠州市边防支队船艇大队营区、办公楼、训练场等已划归海警惠州大队大亚湾工作站管理使用。边防分局权属用地面积共 14576 平方米，结合本次拟调整范围，用地面积共 31978 平方米，满足海警局建设用地需求。为保障海警机构基础设施建设场地需求，需开展本次调规工作。

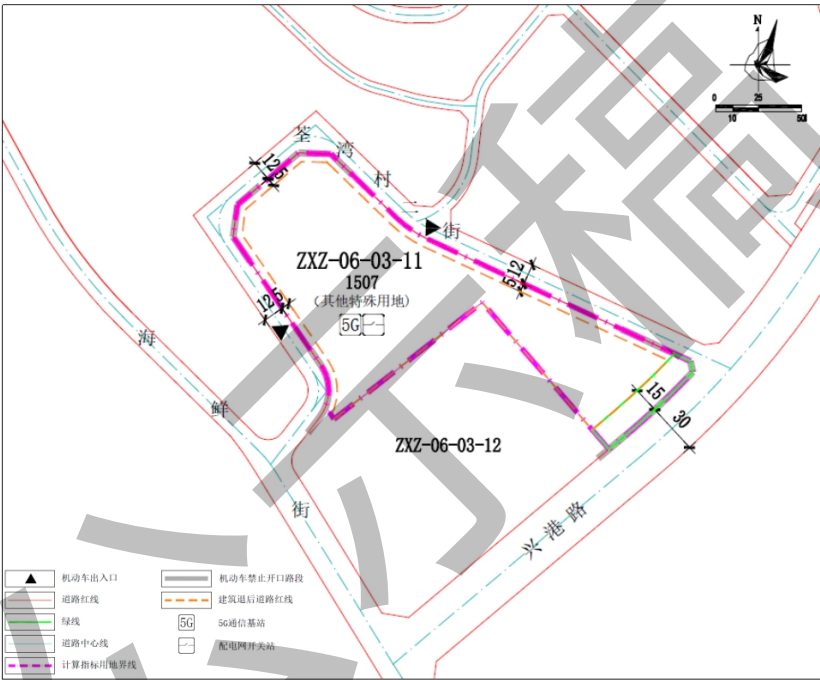
4.2 调整可行性

依据广东省海警局来函《关于商请解决广东海警局军事设施基础薄弱问题的函》要求，为便于迅速出警、快速处理警情，海警局营区地点应临近港口码头为宜。同时，广东省海警局建议各沿海地市及区县统筹建设公务码头，充分利用海岸线资源，供海上执法力量共同使用。本次调整地块临近港口码头，有利于周边资源设施的共建共享，对保障海警局良好发展和维护区域海洋治安具有积极意义。

第五章 规划调整

5.1 规划调整方案

调整后，ZXZ-06-03-11 地块规划为 1507（其他特殊用地），计算指标用地面积 17402 平方米，容积率 ≤ 2.0 ，计容积率建筑面积 ≤ 34804 平方米，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，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：地块可与 ZXZ-06-03-12 地块统一开发建设。



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	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)	绿地率 (%)
ZXZ-06-03-11	1507	其他特殊用地	17402	≤ 2.0	≤ 25	≤ 34804	≥ 30

地块技术经济指标

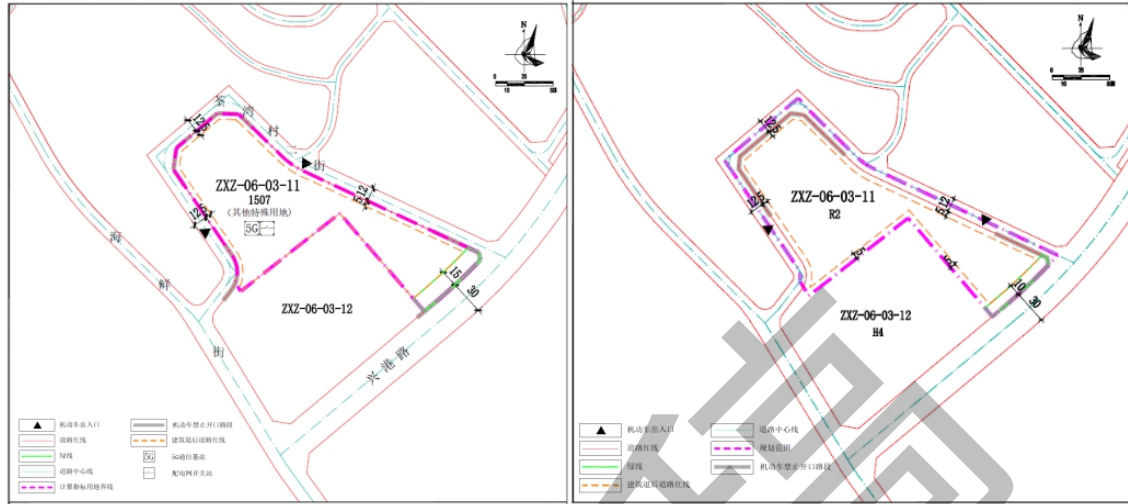
5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，主要调整内容有：

1. 用地性质。ZXZ-06-03-11 地块用地性质由 R2（二类居住用地）调整为 1507（其他特殊用地）。

2. 配套设施。增设 5G 通信基站、配电网开关站各 1 处。

3. 建筑后退。地块临兴港路一侧，建筑后退道路红线由 10 米调整 15 米；地块临 ZXZ-06-03-12 地块一侧，建筑退让用地界线由 5 米调整为不后退。



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，在调整范围内增设了配电网开关站和 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

调整地块建筑控制线后退兴港路 10 米，建筑控制线后退荃湾村二街 5 米，预留了为了道路拓展的可能性。建成后，营区主要通过范围西侧机动车出入口满足交通进出需求，对道路交通影响较小。

6.3 对市政工程影响

调整后，预测地块平均日用水量为 87m^3 ，污水量为 78.3m^3 ，需水量和污水量均减少，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。

调整后，预测地块用电量为 348 千瓦，需电量减少，对片区用电负荷无影响；地块调整后最大固话量为 313 线，最大固话量减少，调整后无居住人口，移动用户、有限电视用户均减少，对片区最大固话量无影响。

6.4 对周边影响

海警局营区为封闭式管理营区，内部建设主要为训练场地和低层营房，对周边建筑光照、环境及道路交通影响较小。

6.5 综合结论

综上，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。

惠州大亚湾中心中区ZXZ-06-03-11地块控制性详细规划调整（草案）

调整后规划

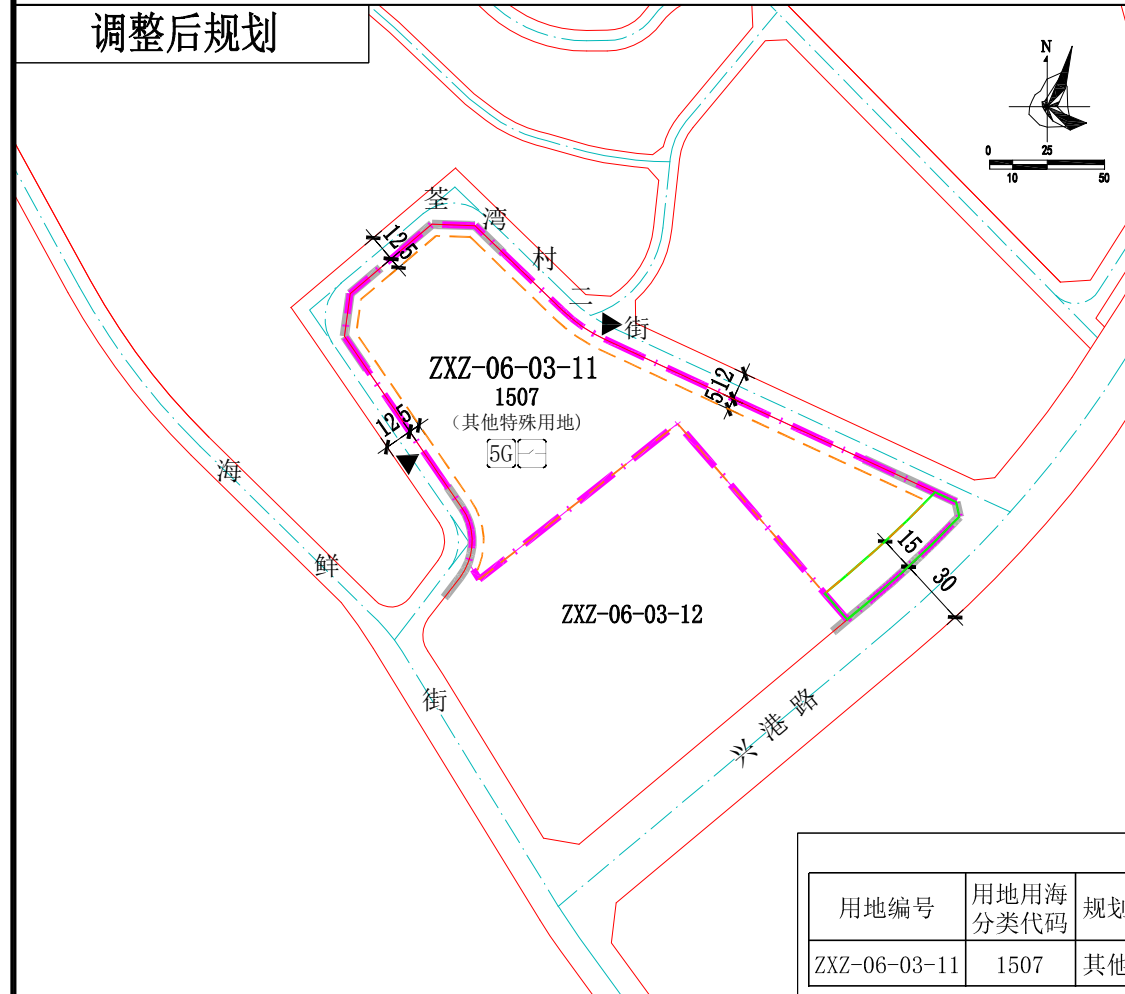
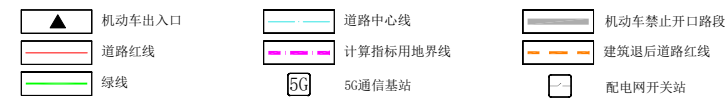


图 例



配套设施一览表

序号	项目名称	数量 (个)	建筑面积 (m ² /个)	规划建设要求
1	5G通信基站	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者附设在建筑物楼面。
2	配电网 开关站	1	≥60	1. 宜独立设置，条件受限时可附设于其他建筑内，但不应设置在建筑物负楼层。 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、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、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。
- 5、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。
- 6、地块可与ZXZ-06-03-12地块统一开发建设。

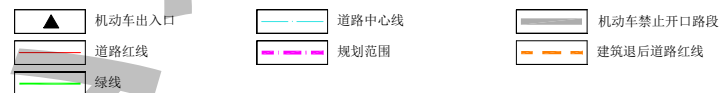
用地技术经济指标一览表

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	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
ZXZ-06-03-11	1507	其他特殊用地	17402	≤2.0	≤34804	≤25	≥30

政府批准原规划



图 例

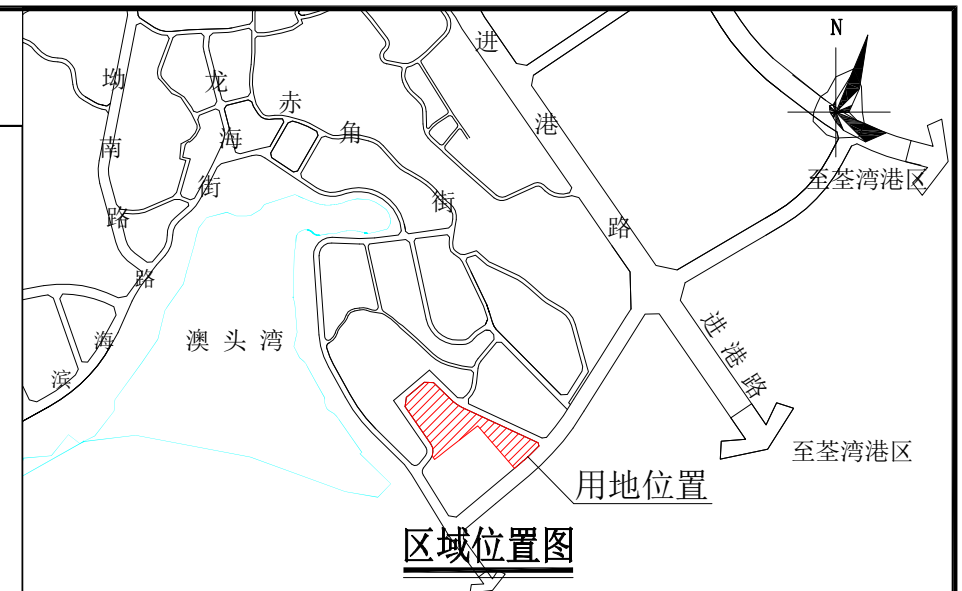


说明:

- 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)。
- 3、绿线应结合周边用地的建筑后退空间打造为绿色开放空间, 实现其使用功能。
- 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。
- 5、各新建居住地块地需按标准进行社区体育活动场地、公共厕所、垃圾收集点的配置, 本图表不进行配套设施标识。

用地技术经济指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	规划范围面积 (m ²)	容积率	计容积率建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	机动车位配建标准	绿地率 (%)
ZXZ-06-03-11	R2	二类居住用地	20377	≤2.0	≤40753	≤25	每100平方米计容积率建筑面积≥1个	≥30



惠州市规划设计研究院				项目名称	惠州大亚湾中心区ZZX-06-03-11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	