

惠州大亚湾坪山河西部片区 PX07、08 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 06 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	3
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 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》	6
第四章 调整必要性分析	7
4.1 扩大工业用地规模，助力千亿级园区建设	7
4.2 优化功能布局，完善配套设施	7
4.3 片区基础设施可满足调整需要，环境影响程度较低	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	10
第六章 调整的影响与意义	12
6.1 用地布局及公共服务设施	12
6.2 道路交通	12
6.3 对市政工程影响	15
6.4 对环境的影响	18
6.5 综合结论	18

第一章 项目概况

1.1 项目背景

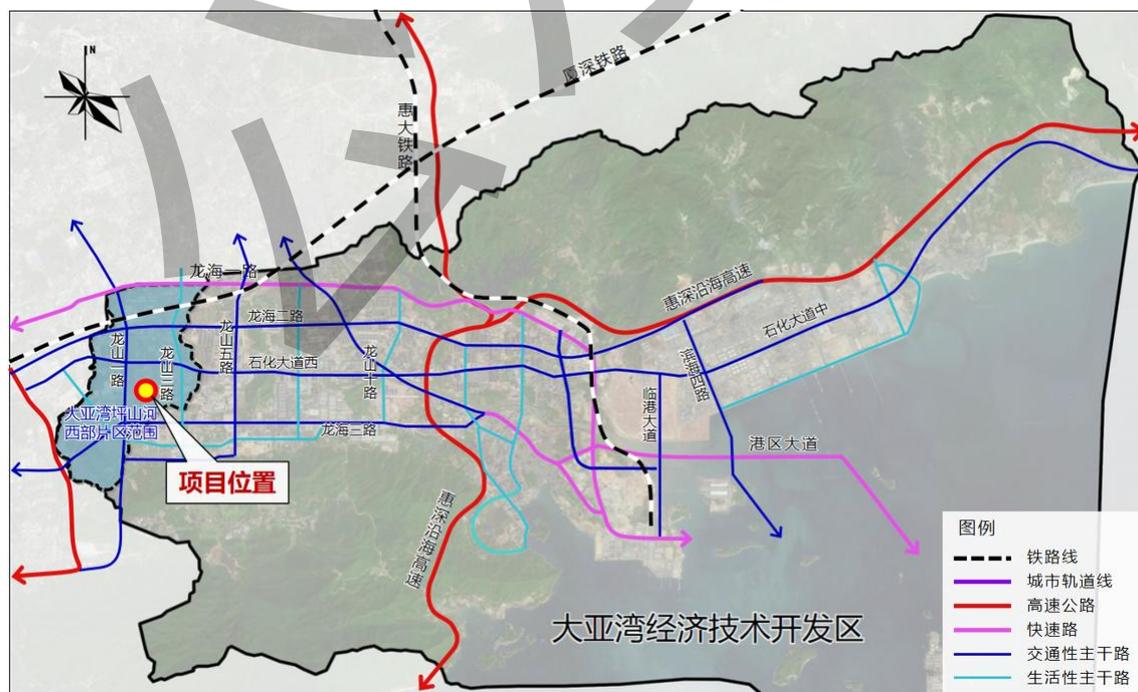
《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》于2016年7月经惠州市人民政府批准实施（惠府函（2016）252号）。规划区位于大亚湾新兴产业园范围内，重点发展智能化、数字化等产业，随着近年来产业的迅猛发展，原控规中的工业用地规模已无法满足当下需求，为进一步提升工业园区产业集聚能力，更好地保障工业项目用地需求，拟扩大工业用地面积并集中布局。

为此，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坪山河西部片区PX07、08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，并组织编制了该控制性详细规划调整（草案）。

1.2 区位和调整范围

规划区位于大亚湾坪山河西部片区的中部，西侧紧邻深圳市坪山区，距坪山高速收费站约3.3公里，并邻近多条主干路，区位条件优越。

规划范围位于坪山河西北侧，西至樟西路，北至宏达北路，东至规划樟盛路，南至龙盛五路，总用地面积约47.69公顷。



规划范围在大亚湾经济技术开发区（陆域）的位置



规划范围图

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”划定成果》（部下发封库版）
- (11) 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》
- (12) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- (13) 《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJT141-2010）
- (14) 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

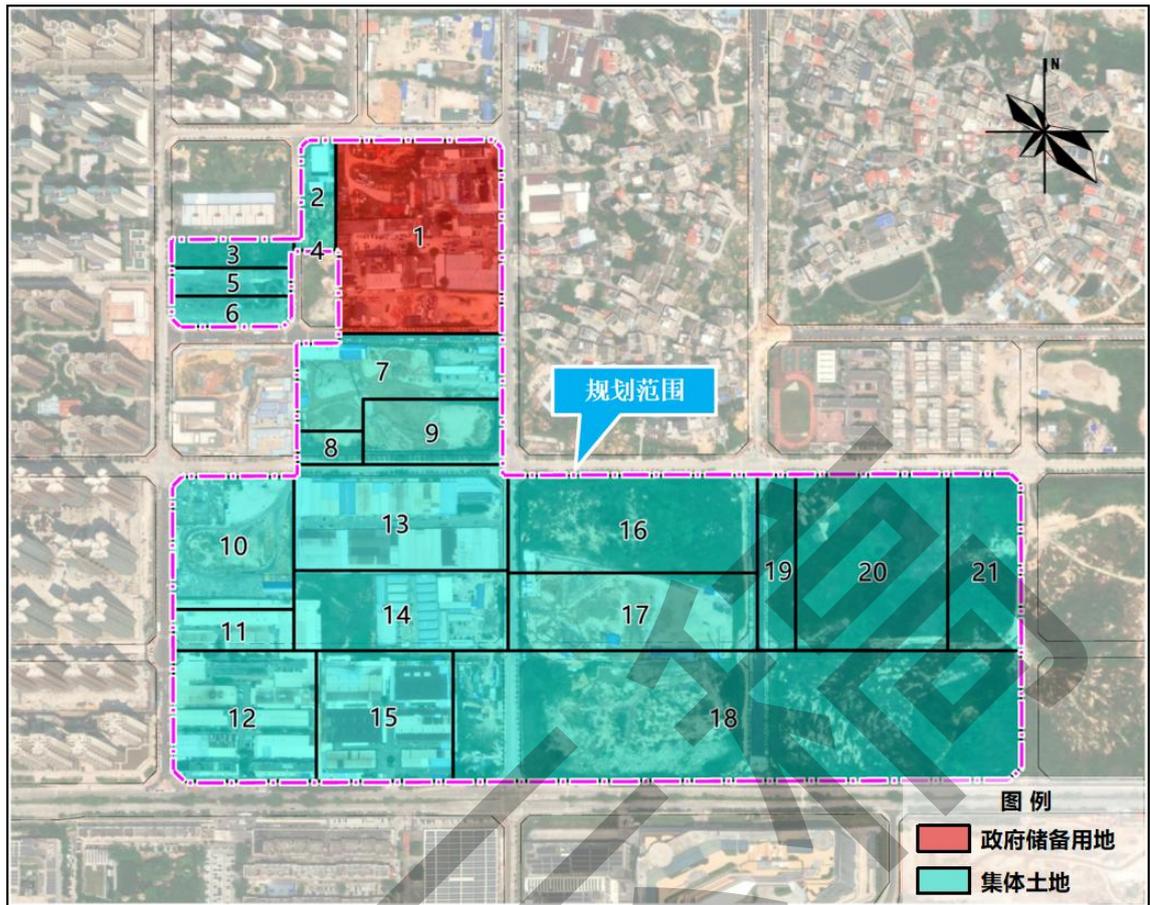
规划区整体地势较为平坦，现状建筑主要集中在规划区西侧，多为工业厂房，东侧为空闲地。范围内除规划龙盛四路和樟盛路外，其余道路已基本建成，道路系统较为完善。



用地现状建设情况图

2.2 用地权属情况

规划总用地面积 47.69 公顷，其中政府储备用地面积约 4.34 公顷；集体土地面积约 43.35 公顷。

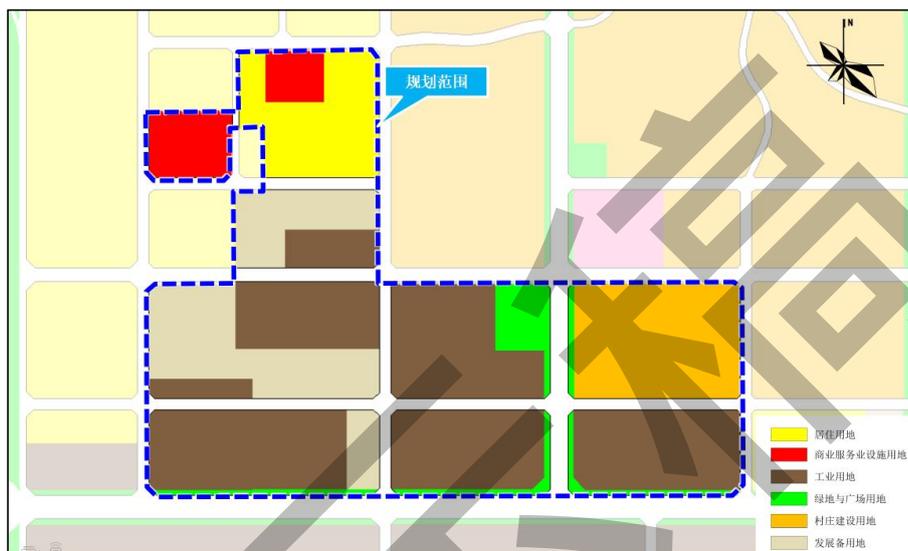


现状权属图

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》

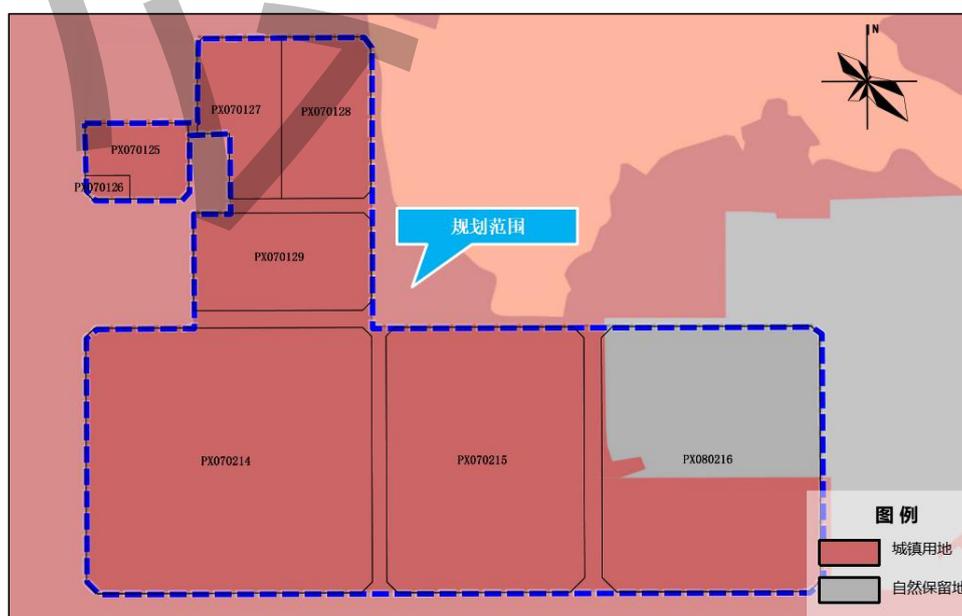
在《惠州市城市总体规划(2006-2020年)（充实完善）》中，规划调整范围内规划用地性质主要为居住用地、商业服务业设施用地、工业用地、绿地与广场用地、村庄建设用和发展备用地。



与《惠州市城市总体规划（2006-2020年）充实完善》的关系图

3.2 《惠州市大亚湾区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》

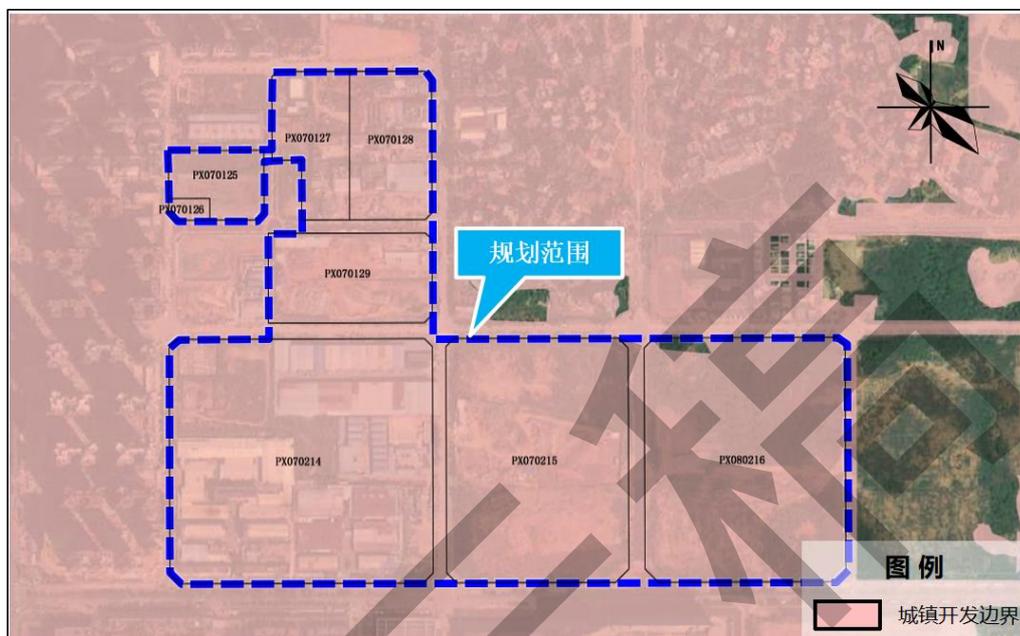
在《惠州市大亚湾经济技术开发区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》中，规划调整范围内土地用途涉及城镇建设用地和自然保留地。



与土地利用总体规划的关系图

3.3 《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）

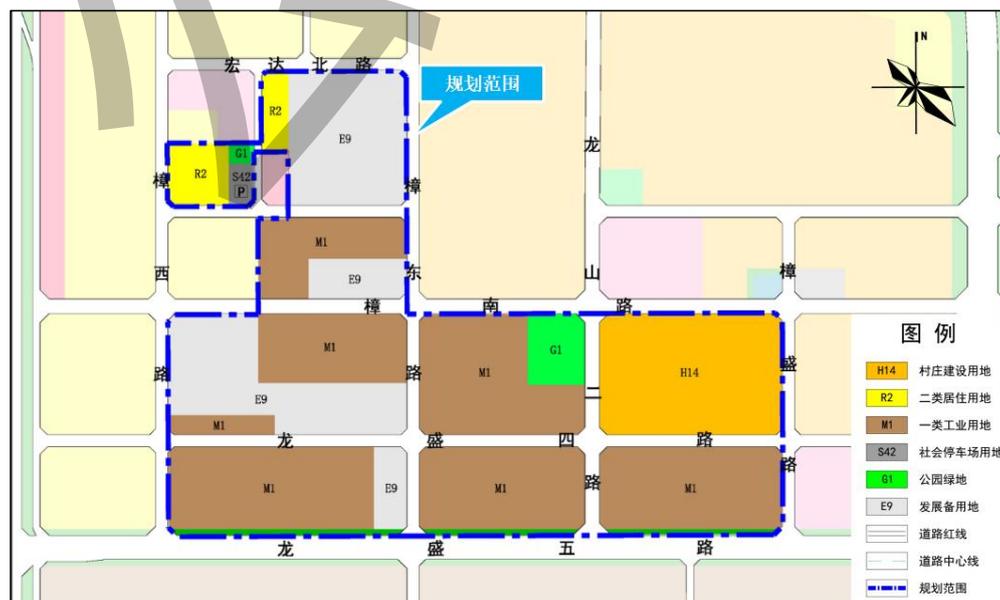
在《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）中，规划调整范围内用地大部分位于城镇开发边界内，约 1348.25 平方米用地未纳入城镇开发边界。未涉及永久基本农田和生态保护红线。



与《惠州市“三区三线”划定成果》（部下发封库版）的关系图

3.4 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》

在《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》（2016年7月批复）中，规划调整范围内规划用地性质主要为二类居住用地、一类工业用地、公园绿地、村庄建设用地和发展备用地。



与《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》的关系图

第四章 调整必要性分析

4.1 扩大工业用地规模，助力千亿级园区建设

规划区位于我市聚力打造 7 个千亿级工业园区中的大亚湾新兴产业园范围内，重点发展智能化、数字化等产业。《惠州市实施工业园区提质增效行动方案》提出要优先保障园区项目用地，按照“工业优先、以用为先”的原则，调整存量和扩大增量建设用地，保障工业园区用地需求。

在原控制性详细规划中，本次规划范围内存在较多位于城镇开发边界内的发展备用地，且范围内现状场地平整、道路交通系统建设较为完善，开发建设条件较为成熟，将发展备用地调整为建设用地可有效补充片区的工业用地规模，保障项目用地需求，支撑工业园区发展。

4.2 优化功能布局，完善配套设施

在原控制性详细规划中，本次规划范围内工业用地分布相对零散，形状较不规则，不利于大型工业项目的生产运营。对片区功能布局进行优化，使工业用地集中连片，降低生产活动对居住区的影响，进一步提升工业园区产业集聚能力。同时将配套服务设施用地集中布置于贴近生产和生活空间的区域，形成综合服务中心，并根据相关规范及标准优化完善各类用地的配套设施，可更好地支撑片区居住和产业协调发展。

4.3 片区基础设施可满足调整需要，环境影响程度较低

规划对片区内道路交通、给排水、电力、通信、燃气等进行分析，可以满足本次规划调整的需要。

本次规划未设置易对环境造成污染的用地，规划工矿用地均为一类工业用地，其对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患。同时规划区内整体地势较为平坦，未涉及河流水系及环境敏感区。

综上，本次控规调整是对相关规划指引和要求的落实，有利于推动城市高质量发展，助力产业发展，且符合控规调整相关规范规定，具备必要性和可行性。

调整后各地块指标如下：

PX070125 地块规划用地性质为 1401（公园绿地），计算指标用地面积 12866 平方米，配套设施：社区体育活动场地 1 处（用地面积 \geq 1500 平方米）、公共厕所 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、环卫工人作息站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、社会停车场 1 处。

PX070126 地块规划用地性质为 120802（公共交通场站用地），计算指标用地面积 1958 平方米，配套设施：公交首末站 1 处、配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 \geq 35 平方米）。

PX070127 地块规划用地性质为 0803（文化用地），用地兼容性为 0901（商业用地），计算指标用地面积 21841 平方米，容积率 \leq 2.5，计容积率建筑面积 \leq 54602 平方米（其中计容积率商业建筑面积 \leq 16380 平方米），建筑密度 \leq 45%，绿地率 \geq 20%，配套设施：文化活动中心 1 处、配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 \geq 35 平方米）。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 个。

PX070128 地块规划用地性质为 0806（医疗卫生用地），计算指标用地面积 27270 平方米，容积率 \leq 2.0，计容积率建筑面积 23400~54540 平方米，建筑密度 \leq 35%，绿地率 \geq 35%，配套设施：200 床医院 1 处、配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 \geq 35 平方米）。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。

PX070129 地块规划用地性质为 100101（一类工业用地），计算指标用地面积 32870 平方米，容积率 1.6~2.5，计容积率建筑面积 52592~82175 平方米，建筑系数 \geq 30%，绿地率 15%~20%，配套设施：配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 2 处（每处建筑面积 \geq 35 平方米）。机动车停车位配建标准为厂房、仓库每 100 平方米计容积率建筑面积 \geq 0.3 个，工业项目所需的行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 \geq 1.0 个。

PX070214 地块规划用地性质为 100101（一类工业用地），计算指标用地面积 143864 平方米，容积率 1.6~2.5，计容积率建筑面积 230183~359660 平方米，建筑系数 \geq 30%，绿地率 15%~20%，配套设施：配电网开关站 1 处（建筑面积 \geq 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 5 处（每处建筑面积 \geq 35 平方米）。机动

车停车位配建标准为厂房、仓库每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，工业项目所需的行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个。

PX070215 地块规划用地性质为 100101（一类工业用地），计算指标用地面积 99342 平方米，容积率 1.6~2.5，计容积率建筑面积 158948~248355 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 15%~20%，配套设施：配电网开关站 1 处（建筑面积 ≥ 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 4 处（每处建筑面积 ≥ 35 平方米）。机动车停车位配建标准为厂房、仓库每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，工业项目所需的行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个。

PX080216 地块规划用地性质为 100101（一类工业用地），计算指标用地面积 109610 平方米，容积率 1.6~2.5，计容积率建筑面积 175376~274025 平方米，建筑系数 $\geq 30\%$ ，绿地率 15%~20%，配套设施：配电网开关站 1 处（建筑面积 ≥ 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 4 处（每处建筑面积 ≥ 35 平方米）。机动车停车位配建标准为厂房、仓库每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，工业项目所需的行政办公及生活服务设施每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1.0 个。

5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，调整后居住用地减少 7.62 公顷，公共管理与公共服务用地增加 4.91 公顷，工矿用地增加 15.43 公顷，交通运输用地减少 2.09 公顷，绿地与开敞空间用地增加 0.05 公顷，留白用地减少 10.68 公顷。

主要调整内容有：

1. 优化用地规模及布局。

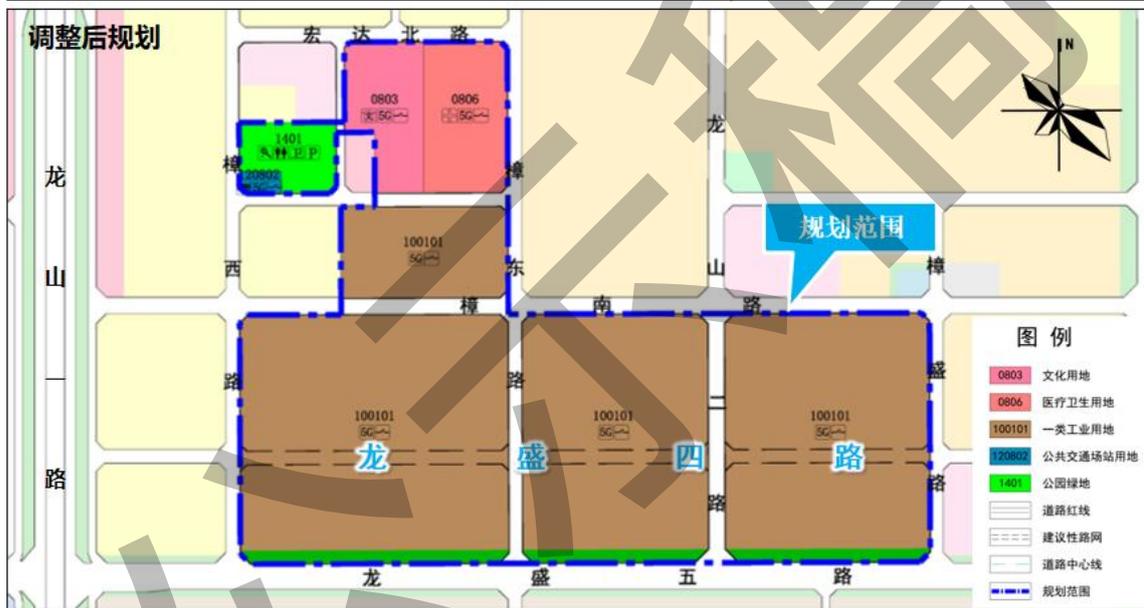
将发展备用地、二类居住用地和村庄建设用地调整为一类工业用地。同时在公园绿地面积不减少的前提下，优化片区功能布局，将工业用地集中布置在规划区南侧，将公园和公共服务等用地集中布置在规划区北侧。

2. 完善配套设施。

依据相关规范及标准，优化完善社会停车场、社区体育活动场地和公共厕所等配套设施。同时结合周边设施建设条件和服务需求，增加公共交通场站、文化和医疗卫生用地。

3. 道路调整。

结合产业发展需求，将龙盛四路由城市支路调整为建议性道路。



调整前后对比图

第六章 调整的影响与意义

6.1 用地布局及公共服务设施

本次规划扩大了工业用地规模，并将工业用地集中布置在规划范围南侧，使工业用地成片连片，可有效提升产业园区的集聚能力，降低生产活动对居住区的影响，促进城市高品质发展。

调整后规划减少了二类居住用地及村庄建设用地面积，片区规划居住人口规模亦随之减少，本次规划提高了配套设施服务水平，并将配套服务设施集中布置在规划范围北侧，位于居住区和产业园区的交界处，形成综合服务中心，同时根据相关规范及标准优化完善了各类用地的配套设施，可更好地支撑片区居住和产业发展。

6.2 道路交通

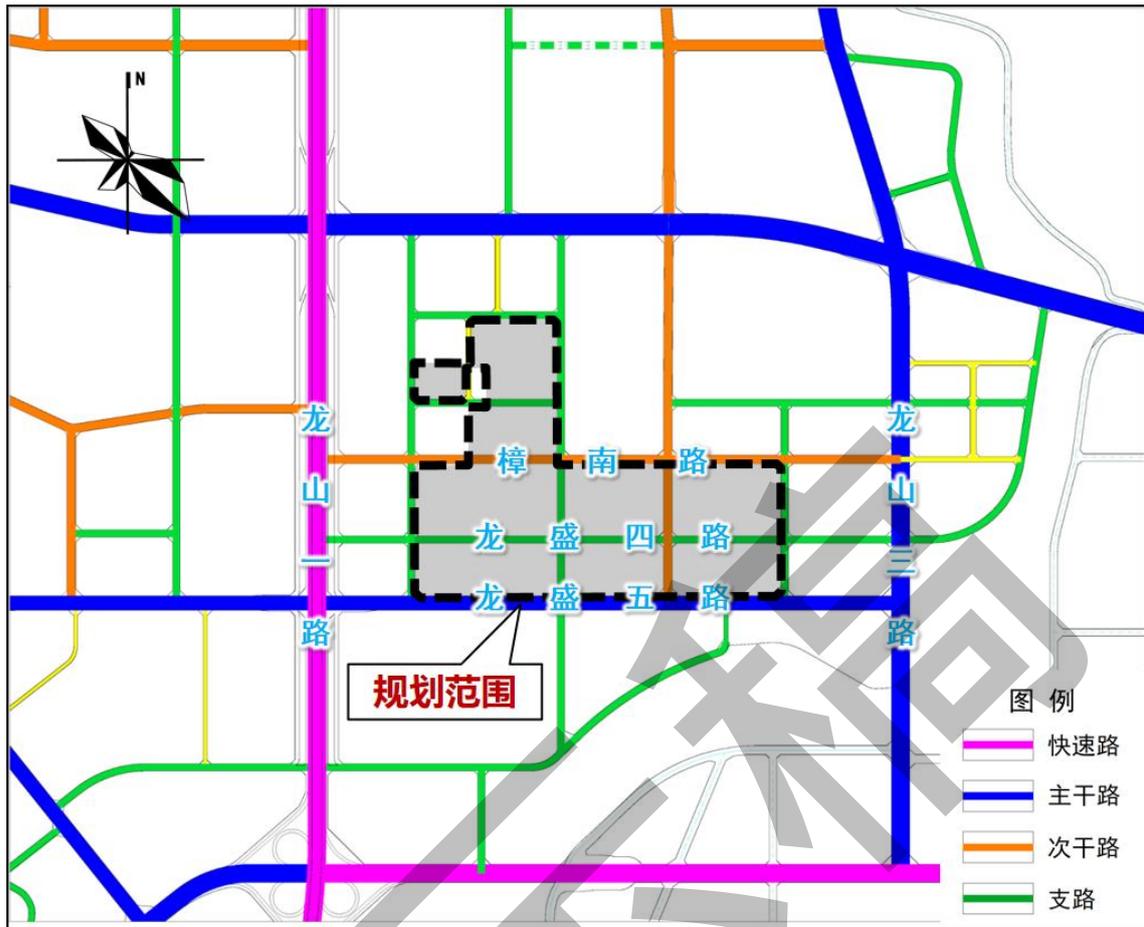
①将龙盛四路调整为建议性路网影响分析：

在原控制性详细规划中，龙盛四路规划为20米宽的城市支路，双向两车道，与龙山一路和龙山三路均为右进右出控制交叉口。因此，龙盛四路为服务于道路两侧工业用地出行的服务性支路，不承担区域性过境交通。

规划区位于大亚湾新兴产业园，根据《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018），工业区的街区尺度推荐值为 ≤ 600 米。龙盛四路南北两侧的龙盛五路和樟南路道路间距为399米，将龙盛四路调整为建议性路网后符合国标要求。

因此，将龙盛四路调整为建议性路网对片区道路通行能力影响较小，且有利于提升产业项目用地布局的灵活性，促进项目引进。规划区四周紧邻城市快速路和主干路，且有横、纵各一条次干路穿越规划区，对外交通便利。同时，本次规划增加了樟南路南侧地块建筑后退道路红线距离，预留了远期道路拓宽空间。

综上，本次调整对片区交通基本无影响。



《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》-道路系统图

12.6.3 城市不同功能地区的集散道路与支线道路密度，应结合用地布局和开发强度综合确定，街区尺度宜符合表 12.6.3 的规定。城市不同功能地区的建筑退线应与街区尺度相协调。

表 12.6.3 不同功能区的街区尺度推荐值

类别	街区尺度 (m)		路网密度 (km/km ²)
	长	宽	
居住区	≤300	≤300	≥8
商业区与就业集中的中心区	100~200	100~200	10~20
工业区、物流园区	≤600	≤600	≥4

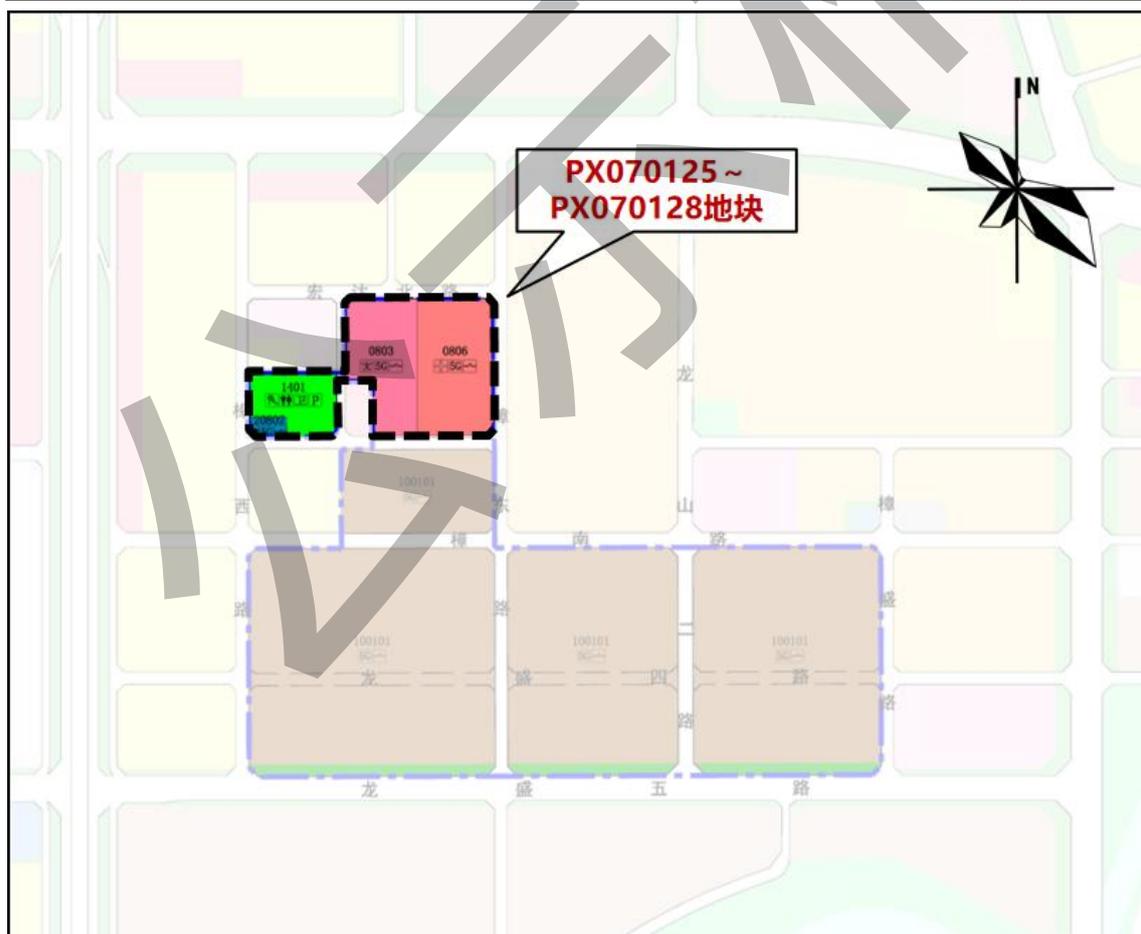
《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）

②PX070125~PX070128 地块（街区）调整前后交通影响分析：

该街区调整后，减少了二类居住用地约 1.63 公顷，增加了公园、公共交通场站、文化和医疗卫生等用地。

依据《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJT141-2010），对该街区开发完成后的交通量变化情况进行测算，得出：调整后街区高峰时段新增出行人次约 3763 人次/小时。

用地类型	调整前用地面积 (m ²)	调整后用地面积 (m ²)	高峰小时出行率参考值	出行率单位	新增高峰小时出行量 (人次/h)	备注
公园绿地	1507	12866	1.5	人次/100平方米用地面积	170	
公共交通场站用地	0	1958	/	/	120	
文化用地	0	21841	2.5	人次/100平方米计容建筑面积	956	
商业用地	0	文化用地兼容30%	15.0	人次/100平方米计容建筑面积	2457	
医疗卫生用地	0	27270	5.0	人次/100平方米计容建筑面积	1364	
二类居住用地	16290	0	2.5	人次/100平方米计容建筑面积	-1303	
社会停车场用地	2845	公园兼容	/	/	/	规模相当, 出行量不变
城市建设发展备用地	43287	0	/	/	/	
合计:					3763	



参照惠州市综合交通规划调查的交通出行结构, 调整地块交通出行分担率表如下:

出行方式	慢行交通	小汽车	摩托车	公交	其他	合计
出行比例	52%	27%	10%	8%	3%	100%
新增高峰小时出行量 (人次/h)	1613	837	310	248	93	3101

街区对外交通主要由樟南路、樟东路、樟西路和宏达北路承担，依据道路等级、路网结构等相关因素综合确定各道路交通量分担比例。经测算，新增交通量占周边道路通行能力的比重较小，除樟西路外，约为5%；樟西路现状为连接龙盛五路与石化大道的南北向支路，道路红线宽20米，远期可参照樟东路改造为双向4车道，提升道路通行能力。同时本次规划增加了宏达中路东侧地块建筑后退道路红线距离，预留了远期道路拓宽空间。

综上，街区用地调整不会对周边道路的交通造成明显压力。

道路名称	道路等级	红线宽度 (m)	车道数	道路设计通行能力 (pcu/h)	分担比例 (%)	新增交通量 (pcu/h)	新增交通量/道路通行能力 (%)
樟南路	次干路	24	4	5200	35%	298	5.72%
樟东路	支路	20	4	5200	31%	264	5.07%
樟西路	支路	20	2	2200	20%	170	7.73%
宏达北路	支路	20	2	2200	14%	119	5.41%

注：小汽车合乘系数取1.5，摩托车折算系数取0.3，公交车折算系数取2.0。

6.3 对市政工程影响

①给水工程：根据《城市给水工程规划规范》与《大亚湾坪山河西部片区控规》，采用用地指标法计算最高日用水量。经计算，地块原最高日用水量为4269.0m³，地块调整后最高日用水量为4432.2m³，需水量增加163.2m³。经复核，周边道路给水管径可满足供水需求，且规划区需水量的增加对给水系统基本无影响。

原最高日用水量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用水指标 (m ³ /hm ²)	用水量 (m ³)
1	居住用地	7.62	100	762.0
2	公共管理与公共服务用地	0	100	0.0
3	工矿用地	23.14	100	2314.0
4	交通运输用地	5.01	20	100.2
5	留白用地	10.68	100	1068.0
6	绿地与开敞空间用地	1.24	20	24.8
7	合计			4269.0

调整后最高日用水量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用水指标 (m ³ /hm ²)	用水量 (m ³)
1	居住用地	0	100	0.0
2	公共管理与公共服务用地	4.91	100	491.0
3	工矿用地	38.57	100	3857.0
4	交通运输用地	2.92	20	58.4
5	留白用地	0	100	0.0
6	绿地与开敞空间用地	1.29	20	25.8
7	合计			4432.2

②污水工程：根据《室外排水设计标准》，日用水系数取 1.3，污水量取用水量的 85%。经计算，地块原平均日污水量为 2791.2m³，地块调整后平均日污水量为 2898.0m³，平均日污水量增加 106.8m³。经复核，规划区污水主要集中汇入樟南路 d400-d600 规划污水管，樟南路 d400 污水管每日可承受 6961m³ 污水量，可满足调整后的污水排放需求，规划调整对污水系统影响较小。

③雨水工程：由于调整后该片区重现期、径流系数等未改变，因此本次调整对雨水系统基本无影响。

④电力工程：根据《惠州市城市规划标准与准则》与《大亚湾坪山河西部片区控规》，采用分类用地负荷密度计算。经计算，取综合系数 0.6，地块原实际负荷为 8994.8 千瓦，地块调整后实际负荷为 9611.6 千瓦，实际负荷增加 616.8 千瓦。规划区电源为现状 110kV 樟埔站（3x63MVA），经复核，调整后对片区电力工程影响较小。

原用电量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用电指标 (kw/hm ²)	用电量 (kw)
1	居住用地	7.62	400	3048.0
2	公共管理与公共服务用地	0	500	0.0
3	工矿用地	23.14	350	8099.0
4	交通运输用地	5.01	20	100.2
5	留白用地	10.68	350	3738.0
6	绿地与开敞空间用地	1.24	5	6.2
7	合计			14991.4

调整后用电量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用电指标 (kw/hm ²)	用电量 (kw)
1	居住用地	0	400	0.0
2	公共管理与公共服务用地	4.91	500	2455.0
3	工矿用地	38.57	350	13499.5
4	交通运输用地	2.92	20	58.4
5	留白用地	0	350	0.0
6	绿地与开敞空间用地	1.29	5	6.5
7	合计			16019.4

⑤通信工程：根据《惠州市城市规划标准与准则》，与《大亚湾坪山河西部片

区控规》。采用分类用地负荷密度计算。经计算，地块原最大固话量为 3753 线，地块调整后最大固话量为 3495.6 线，最大固话量减少 257.6 线，对片区通信工程基本无影响。

原固话量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	固话指标 (线/hm ²)	固话量 (线)
1	居住用地	7.62	180	1371.6
2	公共管理与公共服务用地	0	300	0.0
3	工矿用地	23.14	50	1157.0
4	交通运输用地	5.01	30	150.3
5	留白用地	10.68	100	1068.0
6	绿地与开敞空间用地	1.24	5	6.2
7	合计			3753.1

调整后固话量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	固话指标 (线/hm ²)	固话量 (线)
1	居住用地	0	180	0.0
2	公共管理与公共服务用地	4.91	300	1473.0
3	工矿用地	38.57	50	1928.5
4	交通运输用地	2.92	30	87.6
5	留白用地	0	100	0.0
6	绿地与开敞空间用地	1.29	5	6.5
7	合计			3495.6

⑥燃气工程：根据《惠州市城市规划标准与准则》与《大亚湾坪山河西部片区控规》，以居民生活用气量为基础，商业、工业、燃气空调及燃气汽车用气量按居民生活用气量的一定比例预测。规划区调整后无居住人口。燃气用气量减少，对片区用气影响较小。

由于规划区居住用地占比较小，规划同时参考深圳市燃气用气量预测，采用分类用地面积年气指标法复核计算规划用气量。经复核，原年用气量为 77.1 万立方米，调整后年用气为 28.1 万立方米，年用气量减少 49 万立方米。对片区燃气工程基本无影响。

原年用气量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用气指标 (万 m ³ /hm ²)	用气量 (m ³)
1	居住用地	7.62	4.65	35.4
2	公共管理与公共服务用地	0	1	0.0
3	工矿用地	23.14	0.6	13.9
4	交通运输用地	5.01	0	0.0
5	留白用地	10.68	2.6	27.8
6	绿地与开敞空间用地	1.24	0	0.0
7	合计			77.1

调整后年用气量

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	用气指标 (万 m ³ /hm ²)	用气量 (m ³)
1	居住用地	0	4.65	0.0
2	公共管理与公共服务用地	4.91	1	4.9
3	工矿用地	38.57	0.6	23.1
4	交通运输用地	2.92	0	0.0
5	留白用地	0	2.6	0.0
6	绿地与开敞空间用地	1.29	0	0.0
7	合计			28.1

6.4 对环境的影响

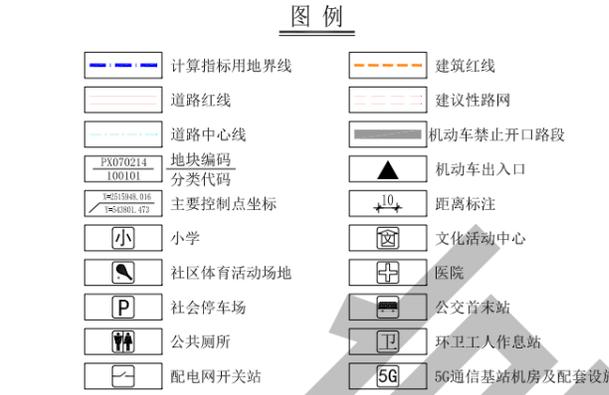
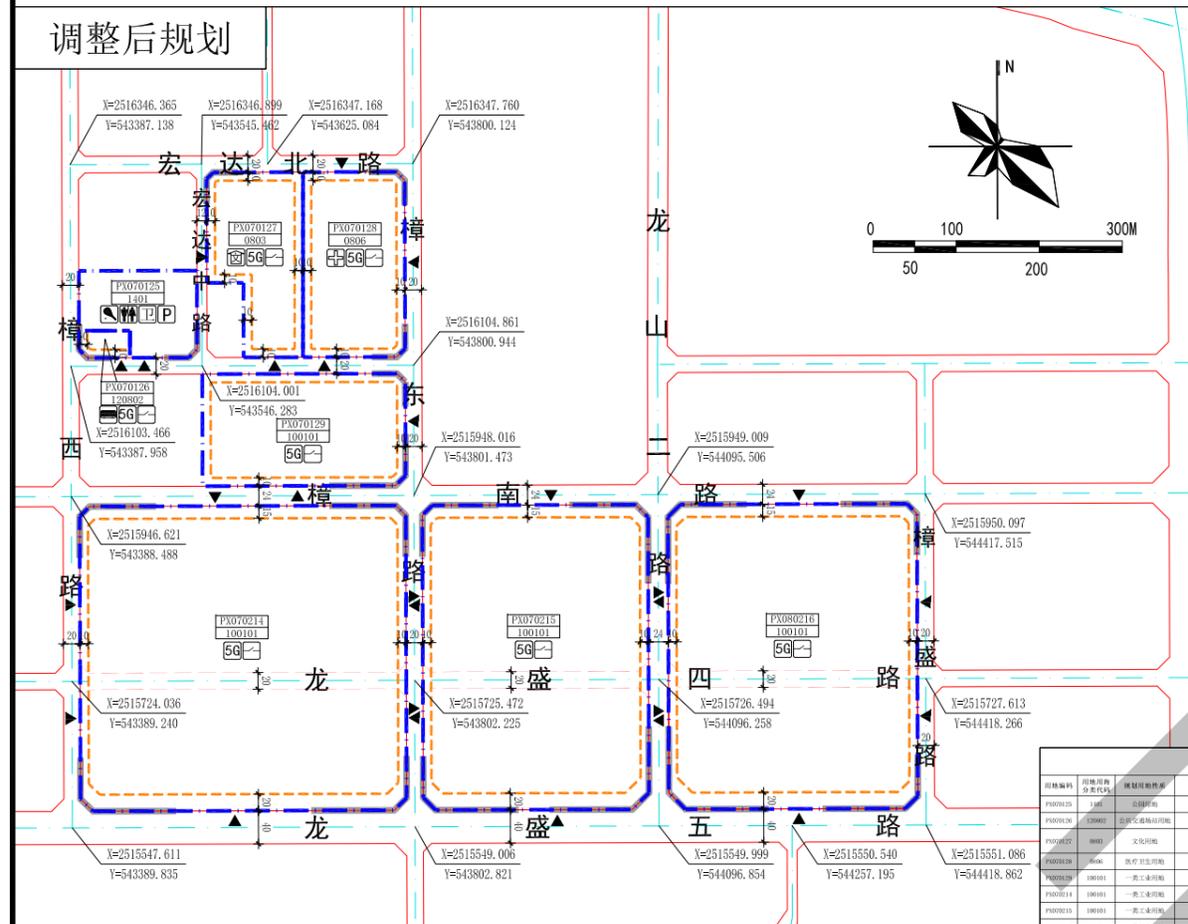
本次规划未设置易对环境造成污染的用地，规划工矿用地均为一类工业用地，其对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患。同时规划区内整体地势较为平坦，未涉及河流水系及环境敏感区，在采取必要的防治措施后，片区的开发建设活动对环境的影响较小。因此，本次规划调整对周边环境基本无影响。

6.5 综合结论

综上所述，本次规划调整进一步提升了工业园区产业集聚能力，更好地保障工业项目用地需求，同时优化功能布局，完善了配套设施，且调整后对片区基础设施、环境等影响程度较低，并符合相关法规、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。

惠州大亚湾坪山河西部片区PX07、08部分地块控制性详细规划调整（草案）

调整后规划

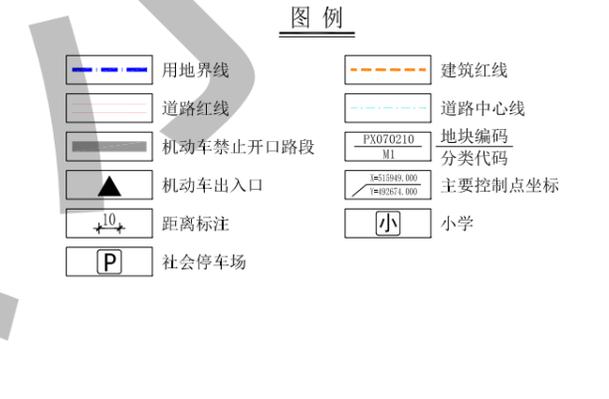
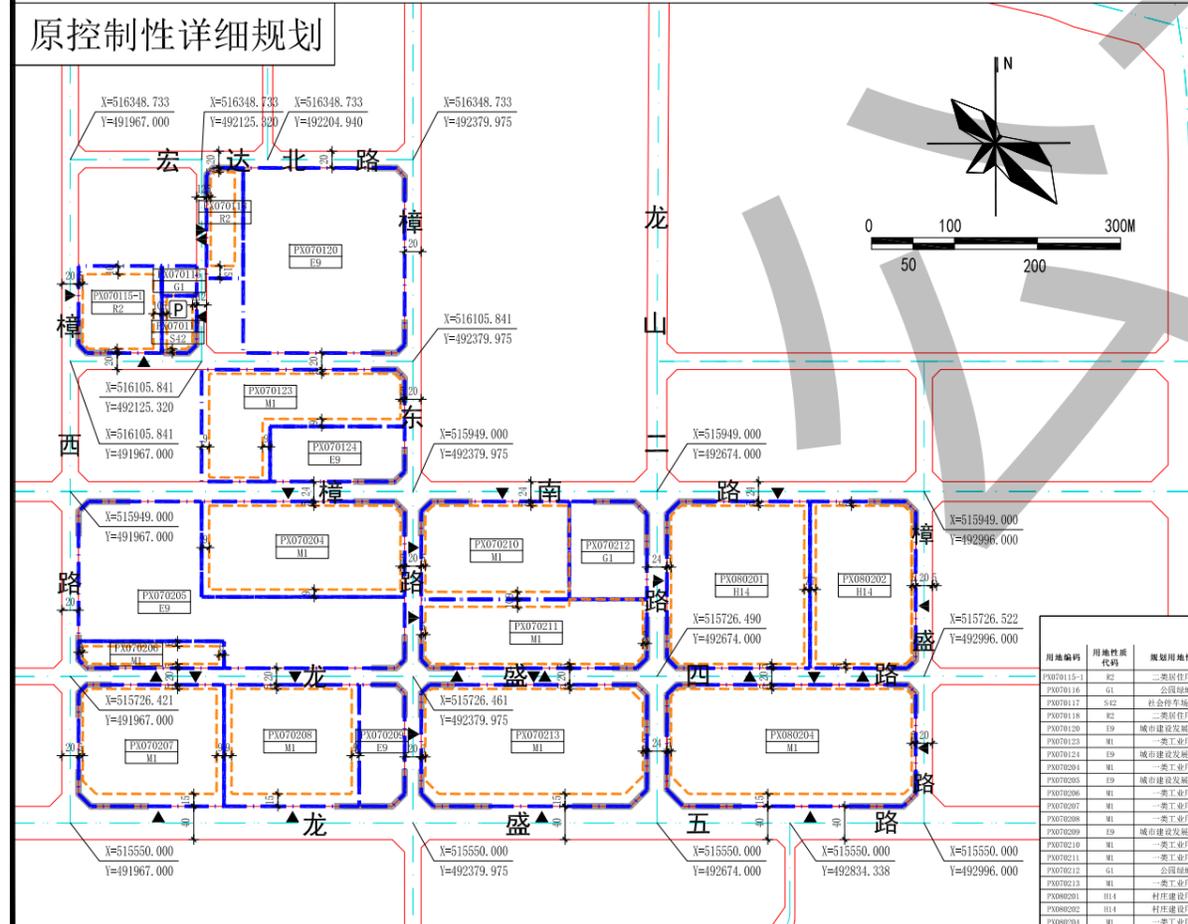


说明：
 1. 本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
 2. 规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》执行。
 3. 临规划城市道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地等公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。
 4. 樟西路、樟东路、龙山二路、龙山三路、漳湾路、宏达北路、樟南路、龙盛五路均为现状道路，道路标高以实测为准。
 5. 地块在开发建设时，应按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T15-190-2020)、《惠州市城乡规划管理技术规定》(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依据《惠州市城乡规划管理技术规定》(2020年)执行。
 7. 预留远期樟南路和宏达中路拓宽空间，PX070214、PX070215和PX080216地块北侧建筑后退道路红线距离控制为15米，PX070127地块西侧建筑后退道路红线距离控制为10米。

用地编码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	公共配套设施	备注
PX070125	R2	12866	<1.5	<30	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070127	R2	23911	<1.5	<30	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070128	R2	23911	<1.5	<30	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070129	R2	23911	<1.5	<30	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070214	M1	14384	>1.2	>30	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070215	M1	9932	>1.2	>30	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX080216	M1	100610	>1.2	>30	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	



原控制性详细规划



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。

用地编码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	机动车停车位配建标准	公共配套设施	备注
PX070115-1	R2	18470	1.262	<3.2	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070116	G1	1507	1.23	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070117	S2	2845	0.799	—	—	—	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070118	R2	3528	1.11	<3.2	<24	>25	1.0个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070120	E9	4327	0.977	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070123	E9	22166	2.646	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070124	E9	10781	1.884	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070204	M1	28059	2.227	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070205	E9	41913	0.719	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070206	E9	4624	0.745	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070207	M1	25515	2.889	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070208	M1	23838	2.514	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070209	E9	7855	1.013	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070210	M1	20944	2.445	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070211	M1	22423	2.785	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070212	G1	18986	1.8986	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX070213	M1	39389	4.612	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX080201	H14	34434	4.1074	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX080202	H14	25441	3.0575	—	—	—	—	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	
PX080203	M1	43484	3.039	>1.2	>24	>25	0.2个/100平方米	公共厕所、环卫工人作息站、文化活动中心、医院、公交首末站、环卫工人作息站、5G通信基站机房及配套设施	

惠州市规划设计研究院		项目名称	惠州大亚湾坪山河西部片区PX07、08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	2023.06