

惠州大亚湾塘横片区中部北组团 控制性详细规划

(草案)

公示稿

惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局

2024 年 08 月

目录

第一章	项目概况	3
1.1	项目区位与规划范围	3
1.2	现状建设及权属情况	4
第二章	上层次及相关规划分析	6
2.1	《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》	6
2.2	《惠州市“三区三线”划定成果（部下发封库版）》	6
第三章	规划方案	8
3.1	土地利用及控规指标	8
3.2	开发强度	9
3.3	道路与交通设施规划	9
3.4	市政公用设施规划	11

第一章 项目概况

1.1 项目区位与规划范围

塘横片区位于大亚湾西南部，规划范围约 958 公顷。其中中部北组团位于塘横片区东西起步区之间，项目范围东至龙塘九路，西临龙山四路，北至龙海五路，南至塘横大道，总用地面积约 166.36 公顷。



图 1-1 规划范围在大亚湾的位置图

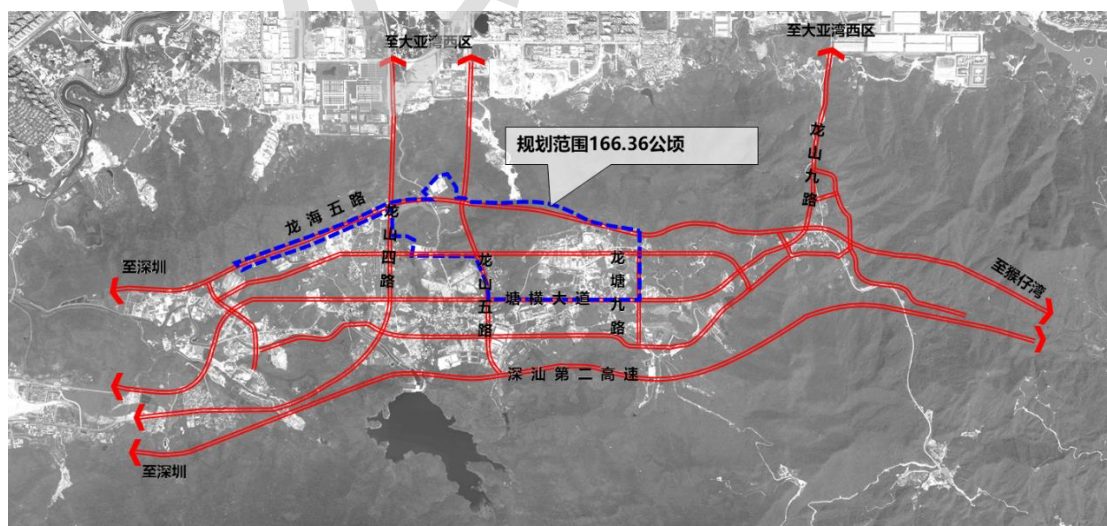


图 1-2 规划范围在塘横片区的位置及现状航拍图

1.2 现状建设及权属情况

中部北组团内现状主要为农林地、村民自建房及厂房。

用地权属为国有储备地 158.48 公顷，塘布村、横畲村集体土地 73.04 公顷。

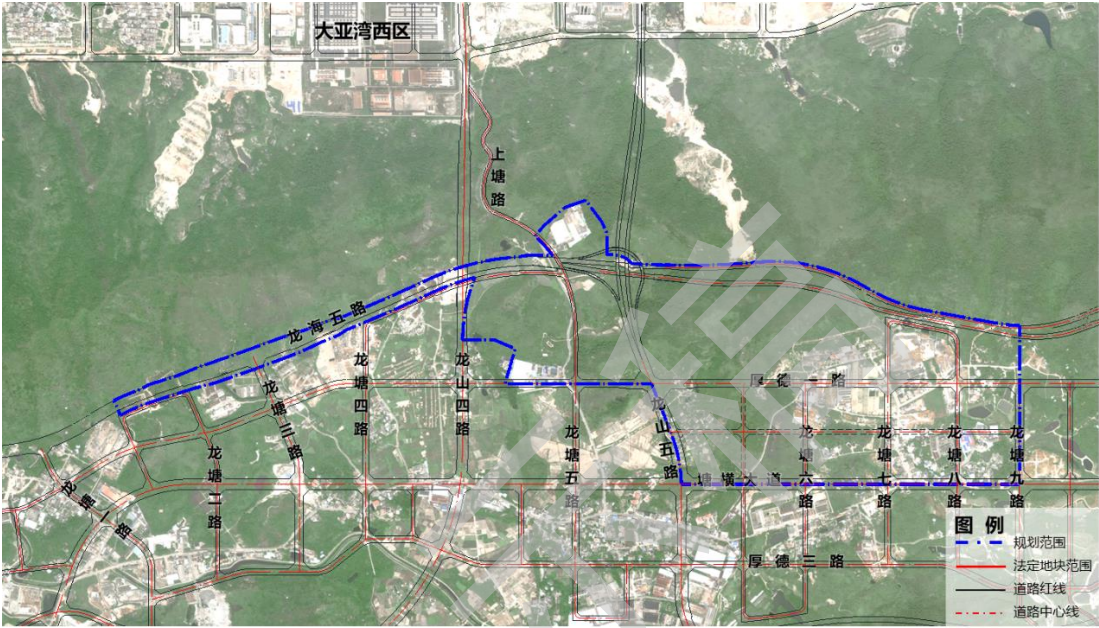


图 1-3 规划区现状建设情况图

表 1-1 用地权属一览表

用地权属一览表					
权利性质	权属主体	土地证号	权利类型	土地用途	土地面积 (公顷)
集体用地	塘布村、横畲村农民集体	—	—	—	65.5
国有储备用地	—	—	—	—	100.86
合计	—	—	—	—	166.36



图 1-4 现状土地权属分析图

第二章 上层次及相关规划分析

2.1 《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》

在《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》县级规划数据库成果“规划用地用海”数据中，规划范围用地以工矿用地为主。



图 2-1 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（草案）用地用海图

2.2 《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，塘横片区规划范围内城镇开发边界集中建设区面积约 7.28 平方公里，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

其中中部北组团集中建设区面积约 1.28 平方公里。

表 2-1 规划范围内国土空间规划“三区三线”（部下发封库版）划定成果情况表

规划范围	面积 (公顷)	城镇开发边界 (公顷)	永久基本农田 (公顷)	生态保护红线 (公顷)	备注说明
中部北组团	161.59	127.74	0	0	已纳入 “三区三 线划定成 果”的城 镇开发边 界内

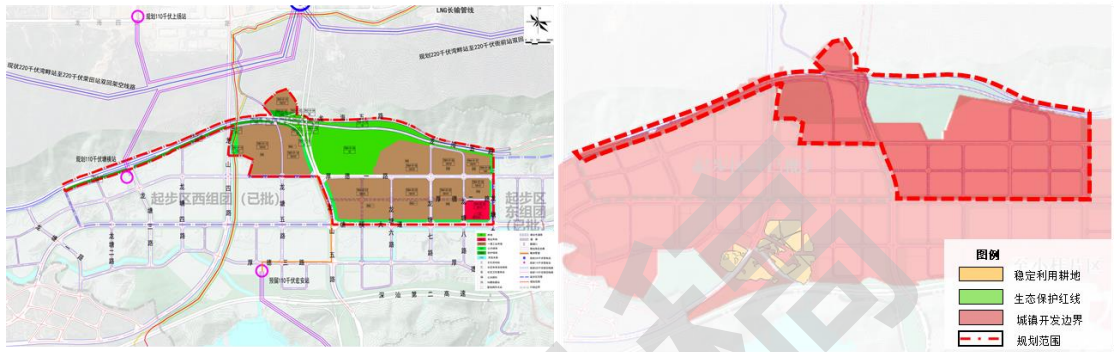


图 2-2 惠州市“三区三线”划定成果（部下发封库版）与控规草案对比图

第三章 规划方案

3.1 土地利用及控规指标

建设用地约 134.30 公顷，约占总用地的 80.73%，包括工矿用地 88.87 公顷、商业服务业用地 3.97 公顷、交通运输用地 17.81 公顷、绿地与开敞空间用地 6.37 公顷；其他建设用地（公路用地）17.28 公顷。

非建设用地约 32.06 公顷，约占总用地的 19.27%，其中陆地水域 0.17 公顷、林地 31.89 公顷。



图 3-1 土地利用规划图

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地的比 例 (%)
一级 类	二级 类	三级 类			
09	商业服务业用地			3.97	3.39
	0901		商业用地	3.97	3.39
10	工矿用地			88.87	75.95
	1001	100101	一类工业用地	88.87	75.95
12	交通运输用地			17.81	15.22
	1207		城镇道路用地	17.81	15.22
14	绿地与开敞空间用地			6.37	5.44
	1401		公园绿地	1.71	1.46

	1402	防护绿地	4.66	3.98
小计			117.02	100.00
12	1202	公路用地	17.28	
合计			134.30	
17	陆地水域		0.17	——
	1701	河流水面	0.17	——
03	林地		31.89	——
小计			32.06	
总计			166.36	——

表 3-1 土地利用平衡表

3.2 开发强度

规划一类工业用地（100101）容积率按 1.6-2.5 控制；

规划商业用地（0901）容积率 ≤ 3.5 。

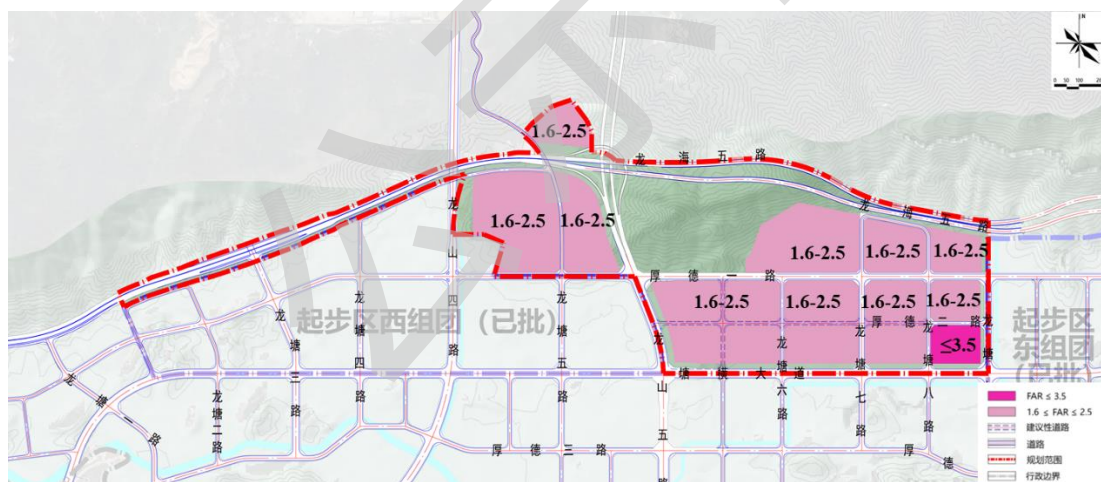


图 3-2 开发强度控制图

3.3 道路与交通设施规划

塘横片区整体形成“南高北快”的对外交通系统。“南高”为规划道路红线宽度 40 米的深汕第二高速，“北快”为规划道路红线宽度 35 米的龙海五路（S387）。

中部北组团通过龙山五路向北连接龙海五路，向南连接深汕第二高速，对外交通便利。

塘横片区内规划主干路共 6 条，分别为塘横大道、龙山四路、龙山五路、龙山九路、龙塘三路、龙塘九路；规划次干道共 8 条，分别为厚德一路、龙塘一路、龙塘四路、龙塘五路、龙塘七路、厚德三路、龙塘北路、厚德东路。

其中规划区内涉及规划主干路共 4 条，分别为 42 米塘横大道（X206），44 米龙山四路，53 米龙山五路塘横大道至厚德一路段，36 米龙塘九路（C914）；

涉及规划次干道共 2 条，分别为 32 米厚德一路， 26 米龙塘七路（C913）；

其余均为规划 15 米或 18 米支路



图 3-3 道路交通规划图

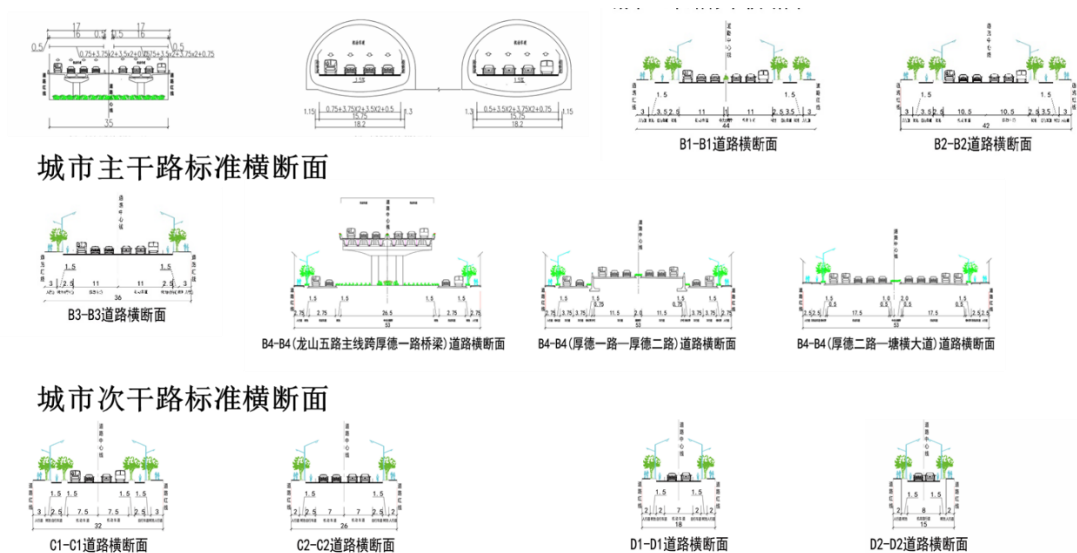


图 3-4 道路断面示意图

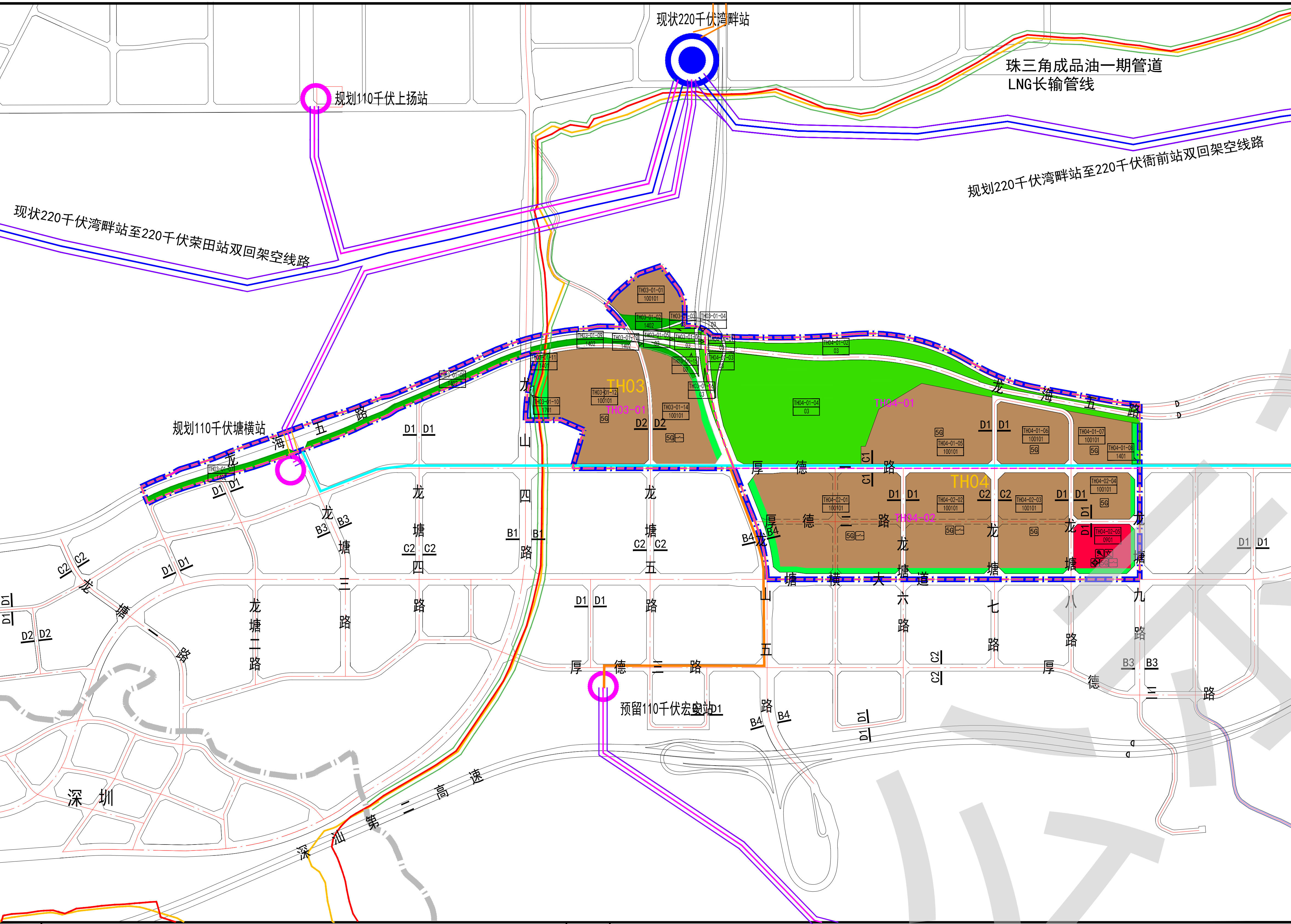
3.4 市政公用设施规划

结合塘横片区统筹进行市政工程设计，本规划区无规划市政设施。规划区用水由塘横水厂及塘横外中心区水厂供应；污水全部排入塘横水质净化厂（规划规模：4.0 万 m^3/d ）处理；道路及地块排水雨水管渠重现期一般地区取 3 年，河道防洪标准 50 年一遇，内涝防治设计重现期 50 年截洪沟系统按 50 年一遇标准设置；电力由起步区规划 110kV 塘横站提供；规划区按《惠州城乡规划管理技术规定(2023 年)》设置 5G 通信基站；本规划区不设置垃圾转运站，垃圾转运由起步区和其它片区的规划垃圾转运站承担。

惠州大亚湾塘横片区中部北组团控制性详细规划

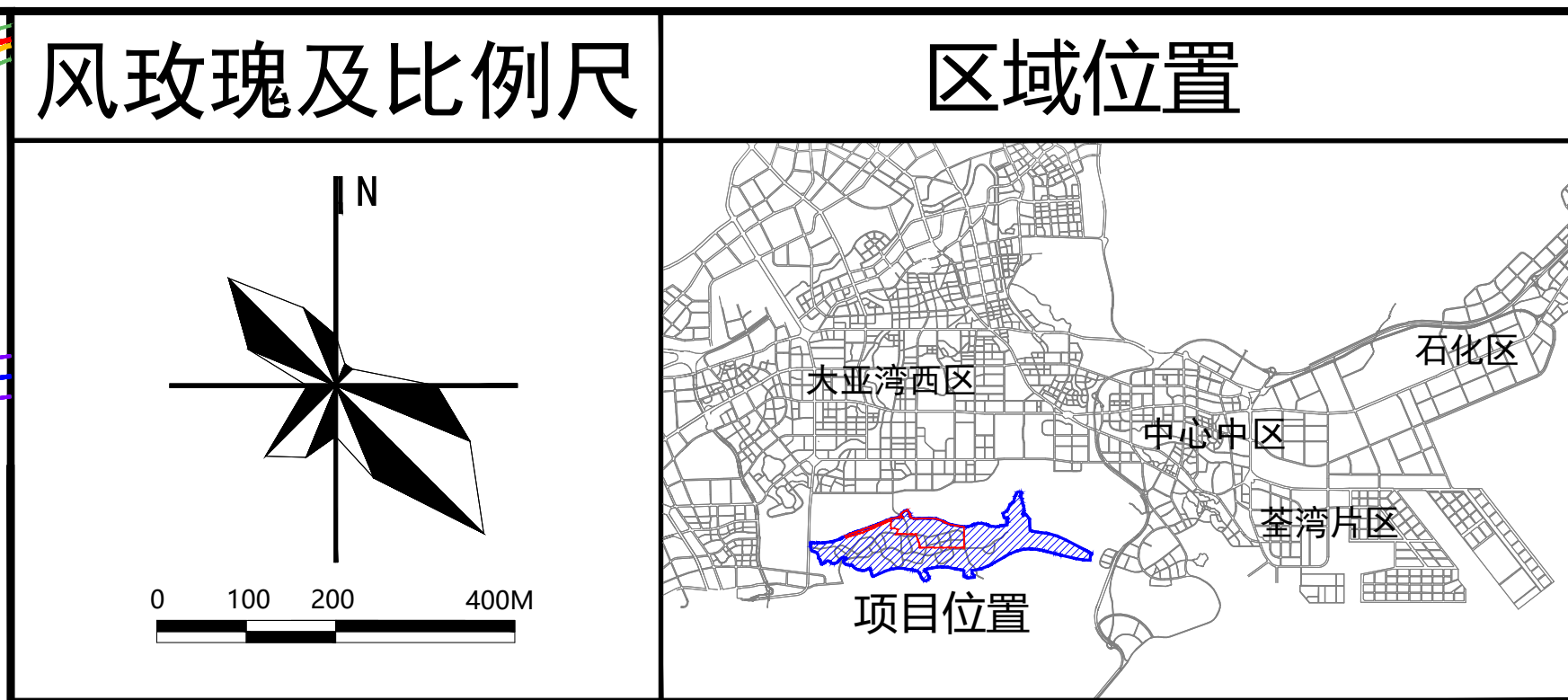
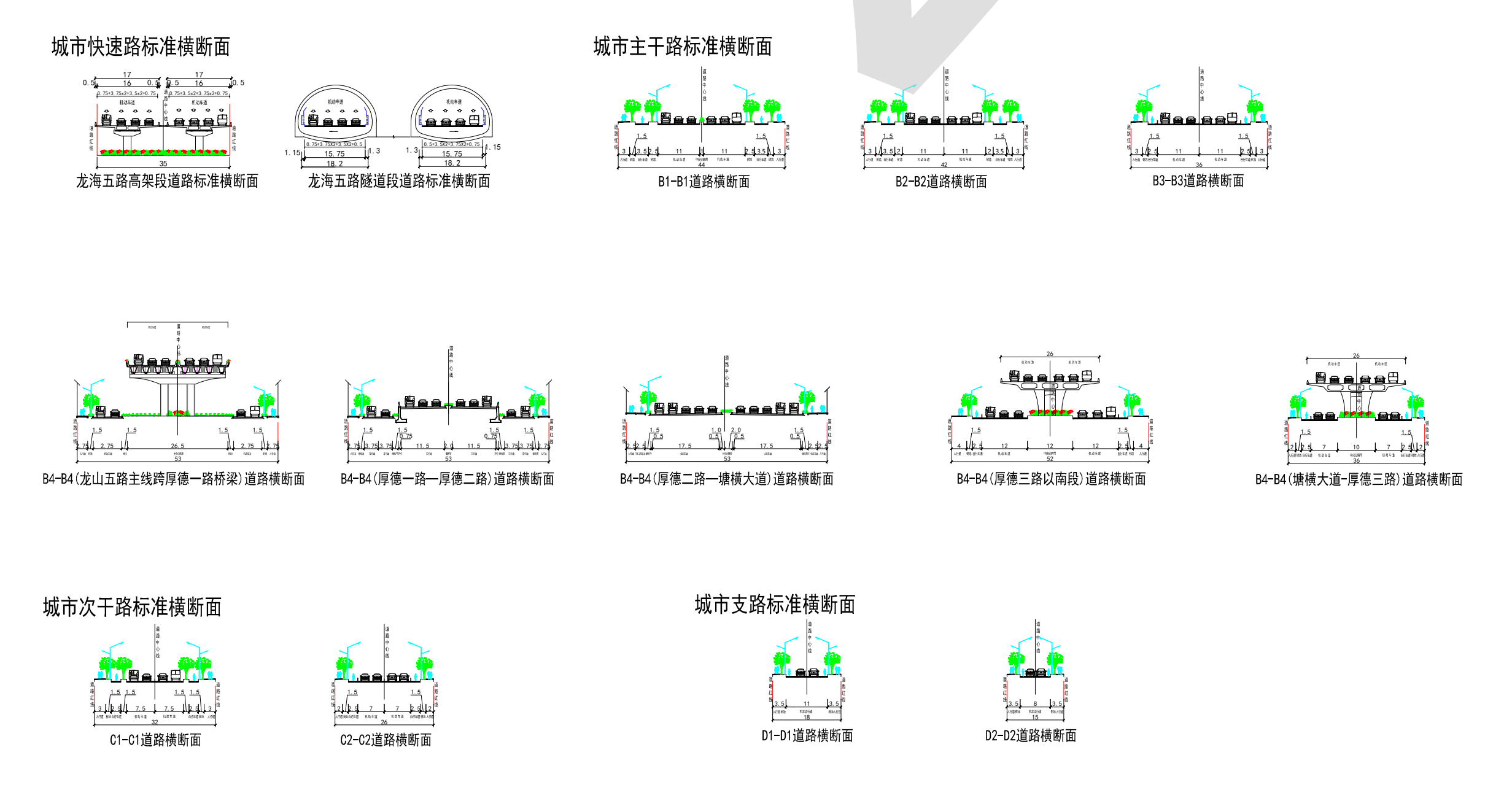
总图则

图表



03 林地	街坊范围线	社区卫生服务站
0901 商业用地	计算指标用地界线	5G通信基站
100101 一类工业用地	管理单元编号	配电网开关站
1401 公共绿地	街坊编号	
1402 防护绿地	地块编号	
1701 河流水面	用地代码	
规划道路	输油管道及控制线	
建议性道路	规划高压走廊	
隧道口	110千伏变电站	
道路断面符号	220千伏架空线路	
绿线控制线	110千伏架空线路	
橙线控制线	110千伏电缆线路	
黄线控制线	规划范围	
蓝线控制线	行政边界	
管理单元范围线	文化活动站	
	社区体育场地	

道路横断面



地类	代码		名称	用地面积 (公顷)	比例 (%)
	一级类	二、三级类			
城乡建设用地	09	商业服务业用地	3.97	3.39	
		0901 商业用地	3.97	3.39	
	10	工矿用地	88.87	75.95	
		100101 一类工业用地	88.87	75.95	
	12	交通运输用地	17.81	15.22	
		1207 城镇道路用地	17.81	15.22	
	14	绿地与开敞空间用地	6.37	5.44	
		1401 公园绿地	1.71	1.46	
		1402 防护绿地	4.66	3.98	
	合计		117.02	100.00	
其他建设用地	1202	公路用地	17.28	—	
		合计	134.30	—	
非建设用地	03	林地	31.89	—	
	17	河流水面	0.17	—	
合计			32.06	—	
总计			166.36	—	

项目类型	用地类型	新建项目 (%)				改造项目 (%)			
		年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率	年径流总量控制率	下凹式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率
公建	A	60~70	≥50	≥60	≥40	55~65	≥40	≥50	≥30
商业	B	60~70	≥50	≥60	≥20	55~65	≥40	≥50	≥10
工业	W、M	60~70	≥50	≥50	≥20	55~65	≥40	≥40	≥10
道路	S1	50~60	≥20	≥20	-	40~50	≥10	≥15	-
	S2、S3、S4	60~70	≥20	≥15	-	50~60	≥10	≥40	-
绿地	G1、G2	80~90	≥30	≥60	-	75~85	≥20	≥50	-

备注

- 本图尺寸以米计，坐标系为2000国家大地坐标系，中央于午线114度。
- 规划控制线道路公园绿地未独立编制，本次规划调整主要是对水系、路网等进行调整，且部分工业用地已与公园绿地一并出让，故本次调整未对公园绿地进行独立编制。
- 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》执行。
- 《地块控制指标一览表》中未表明土地兼容性的用地，按照法定文本及惠州市相关标准执行。
- 《地块控制指标一览表》中一类工业用地(100101)容积率控制区间为1.6-2.5，有特殊生产工艺流程要求的可参照相关行业规范对开发强度进行适当调整。
- 《地块控制指标一览表》中所列控制指标的容积率、建筑密度、一类工业用地为区间控制，其余用地为上限控制；绿地率一类工业用地为区间控制，其余用地为下限控制；一类工业用地按建筑密度为下限控制，其余用地按建筑密度为上限控制。
- 地块在开发建设时，应参照《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》(2023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。
- 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》(2023年)执行。
- 在保证道路通行能力的基础上，建议性道路的线位可结合项目方案设计需求进行调整。
- 图中中、道路线位为建议性方案，具体线位以批准方案为准。
- 输气管线和输油管线5米范围内禁止任何形式的开挖和建设，15米范围内禁止建设大型构筑物，进行必要建设时，需征得有关部门同意。
- 绿地按照《城市绿地管理办法》控制，黄线按照《城市黄线管理办法》控制，蓝线按照《城市蓝线管理办法》控制。
- 《建设项目海绵城市控制指标表》中年径流总量控制率为强制性控制内容，其余为指引性控制内容。

地块控制指标一览表

单元编号	街坊编号	用地编号	用地用途分类代码	规划用地性质	计算指标用地面积(m²)	计算容积率建筑面积(m²)	容积率	建筑密度/建筑系数	绿地率	市政公用设施/公共服务设施	机动车停车位配建标准	备注
TH03	TH03-01	TH03-01-01	100101	一类工业用地	36695	58712-91738	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施2处(每处建筑面积≥35平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH03-01-02	1402	防护绿地	7239	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-03	03	林地	3112	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-04	03	林地	625	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-05	03	林地	2385	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-06	03	林地	459	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-07	1402	防护绿地	11239	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-08	1402	防护绿地	17114	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-09	1402	防护绿地	6838	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-10	1701	河流水面	1746	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-11	1401	公园绿地	12895	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-12	100101	一类工业用地	133471	213554-333678	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施3处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH03-01-13	1402	防护绿地	4138	—	—	—	—	—	—	—
		TH03-01-14	100101	一类工业用地	78897	126235-197242	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施3处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH03-01-15	03	林地	4140	—	—	—	—	—	—	—
TH04	TH04-01	TH04-01-01	03	林地	978	—	—	—	—	—	—	—
		TH04-01-02	03	林地	47242	—	—	—	—	—	—	—
		TH04-01-03	03	林地	4204	—	—	—	—	—	—	—
		TH04-01-04	03	林地	251156	—	—	—	—	—	—	—
		TH04-01-05	100101	一类工业用地	115891	185426-289728	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施4处(每处建筑面积≥35平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-01-06	100101	一类工业用地	53381	85410-133453	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施4处(每处建筑面积≥35平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-01-07	100101	一类工业用地	36929	59886-92332	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施2处(每处建筑面积≥35平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-01-08	1401	公园绿地	4178	—	—	—	—	—	—	—
		TH04-02-01	100101	一类工业用地	180392	298227-465980	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施7处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-02-02	100101	一类工业用地	114750	183008-284888	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施4处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-02-03	100101	一类工业用地	94578	151484-234694	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施4处(每处建筑面积≥35平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-02-04	100101	一类工业用地	37455	60200-94043	1.6-2.5	≥40%	10%-20%	5G通信基站机房及配套设施2处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个	—
		TH04-02-05	0901	商业用地	39725	139038	3.5	≤38%	≥30%	社区体育场地(用地面积≥400平方米)，文化休闲设施(用地面积≥200平方米)，社区卫生服务站(每处建筑面积≥150平方米)，5G通信基站机房及配套设施2处(每处建筑面积≥35平方米)，配电网开关站1处(建筑面积≥40平方米)	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—