

惠州大亚湾塘横片区东组团控制 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	10
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。其中东组团位于塘横片区东侧，规划范围北至大亚湾西区，东侧与大亚湾猴仔湾片区接壤，南至深汕第二高速，西侧为起步区东组团，总用地面积约 231.52 公顷。

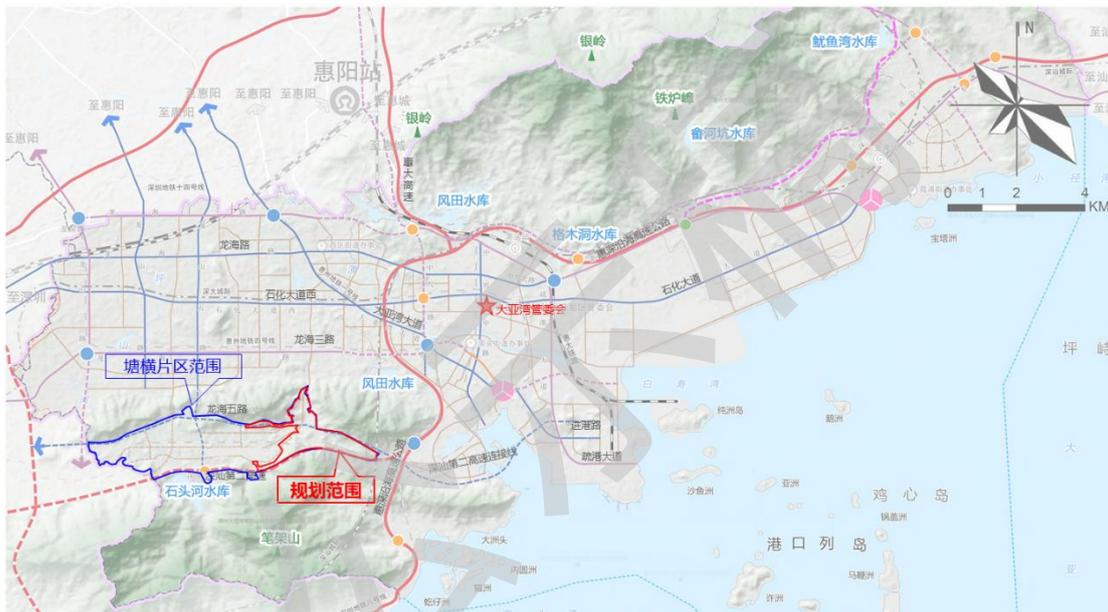


图 1-1 规划范围在大亚湾的位置图



图 1-2 东组团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

东组团内现状主要为农林地、村民自建房。

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。

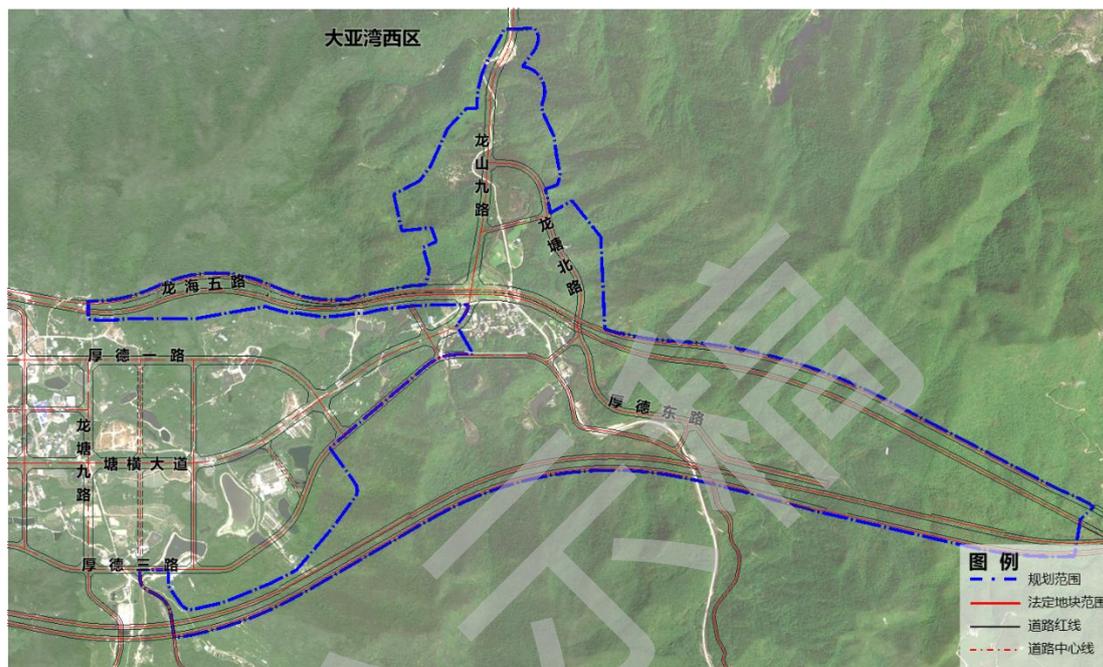


图 1-3 规划区现状建设情况图

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	—	—	—	73.04
国有储备用地	—	—	—	—	158.48
合计	—	—	—	—	231.52

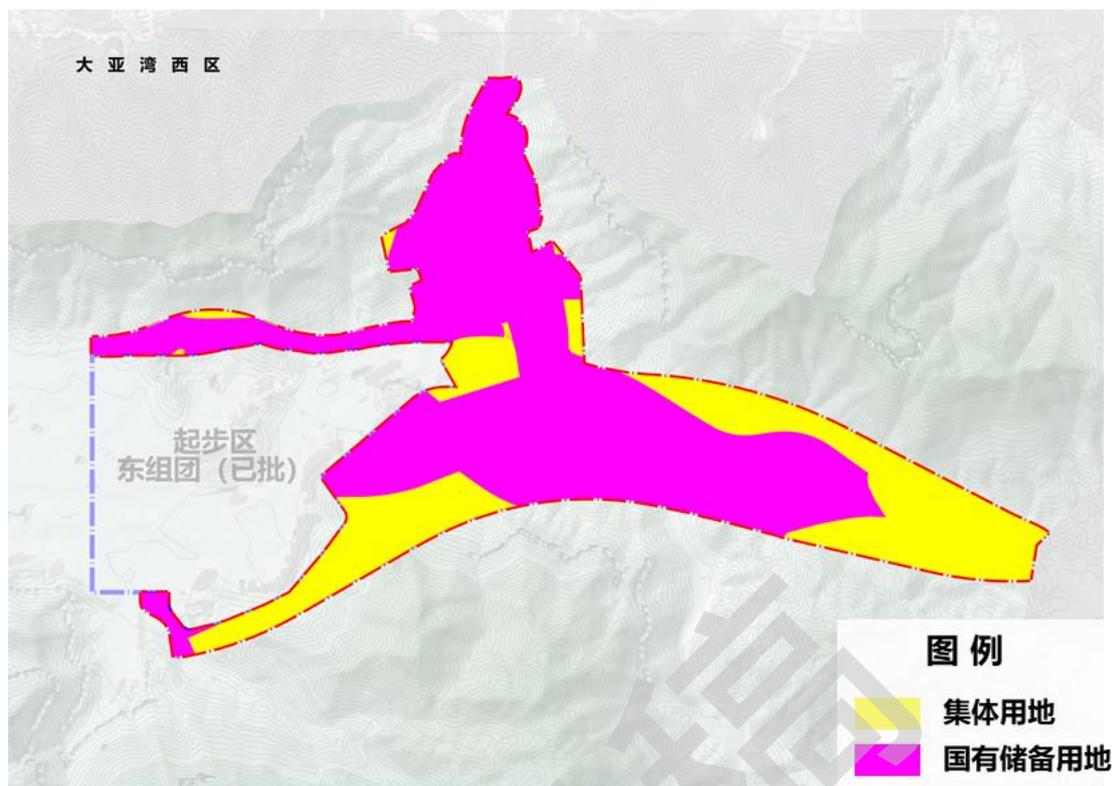


图 1-4 现状土地权属分析图

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，规划范围用地主要包括工矿用地、商业服务业用地等。

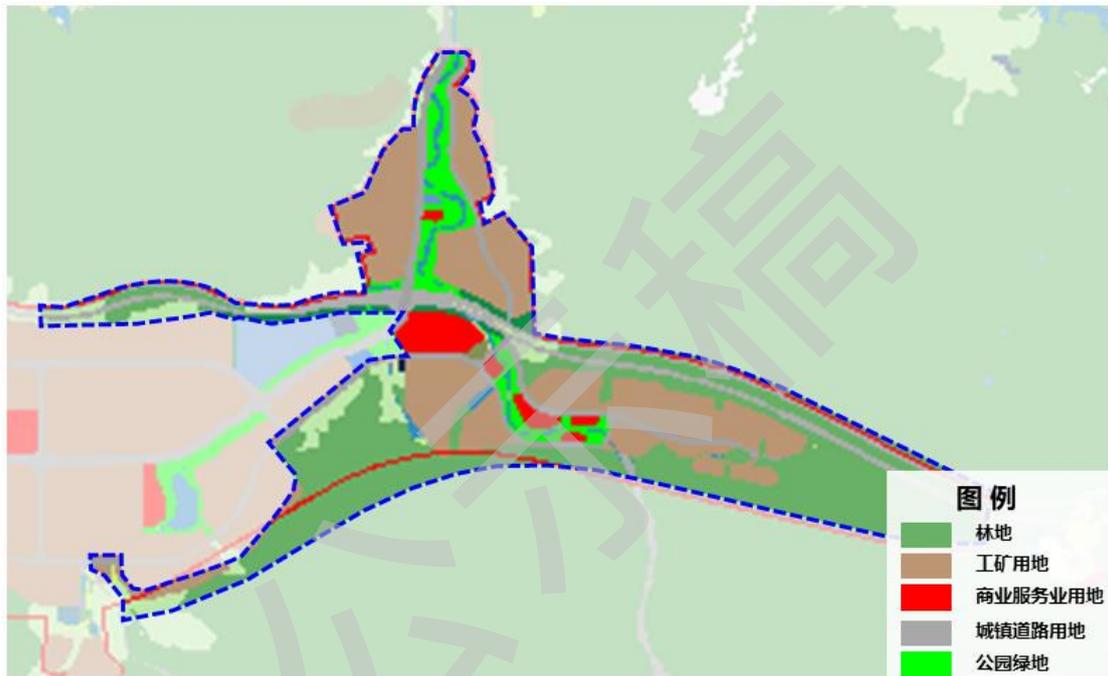


图 2-1 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案）用地用海图

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。

其中东组团集中建设区面积约 0.47 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
东组团	161.59	46.58	0	0	已纳入 “三区三 线划定成 果”的城 镇开发边 界内

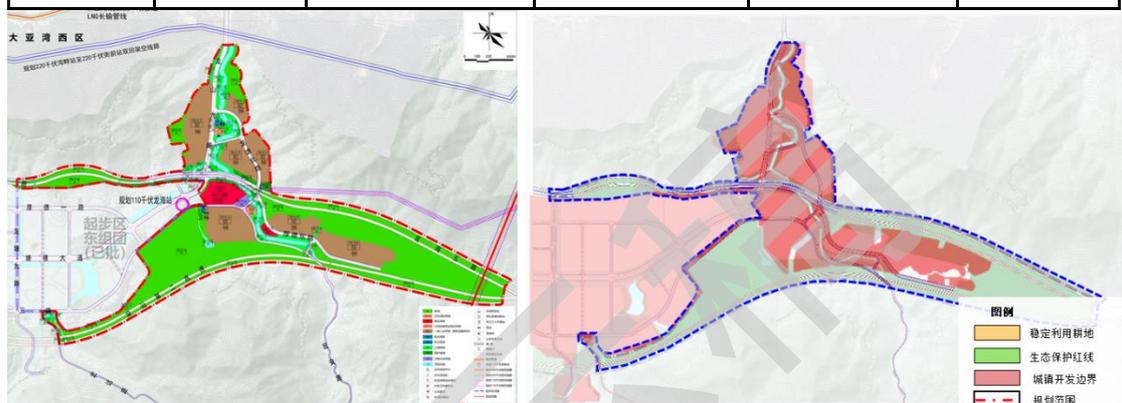


图 2-2 惠州市“三区三线”划定成果（部下发封库版）与控制规草案对比图

第三章 规划方案

3.1 土地利用及控规指标

建设用地约 117.25 公顷，约占总用地的 50.64%，包括工矿用地 48.27 公顷、商业服务业用地 6.36 公顷、交通运输用地 13.64 公顷、公共管理与公共服务用地 0.53 公顷、公用设施用地 0.47 公顷、绿地与开敞空间用地 13.77 公顷、特殊用地 0.63 公顷；其他建设用地（公路用地）33.58 公顷。

非建设用地约 114.27 公顷，约占总用地的 49.36%，其中陆地水域 7.62 公顷、林地 106.65 公顷。

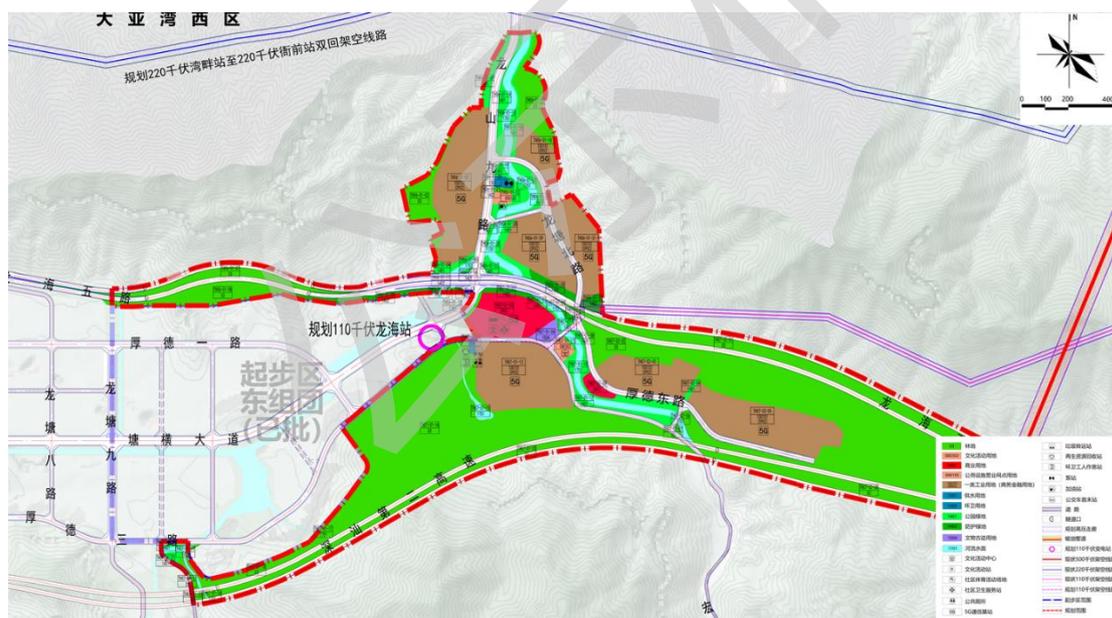


图 3-1 土地利用规划图

表 3-1 土地利用平衡表

地类		代码		名称	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地比例 (%)
		一级类	二、三类类			
建设用地	城乡建设用地	08		公共管理与公共服务用地	0.53	0.63
			0803	文化用地	0.53	0.63

		09	商业服务业用地		6.36	7.60
			0901	商业用地	5.98	7.15
			090105	公用设施营业网点用地	0.39	0.47
		10	工矿用地		48.27	57.69
			100101+0902	一类工业用地+商办用地	48.27	57.69
		12	交通运输用地		13.64	16.30
			1207	城镇道路用地	13.64	16.30
		13	公用设施用地		0.47	0.56
			1301	供水用地	0.32	0.38
			1309	环卫用地	0.15	0.18
		14	绿地与开敞空间用地		13.77	16.46
			1401	公园绿地	10.43	12.47
			1402	防护绿地	3.35	4.00
		15	特殊用地		0.63	0.75
			1504	文物古迹用地	0.63	0.75
		小计			83.67	100.00
		其他建设用地	1202	公路用地	33.58	-
		合计			117.25	-
		非建设用地	陆地水域	17	河流水面	7.62
林地	03		林地	106.65	-	
小计			114.27	-		
总计			231.52	-		

3.2 开发强度

规划一类工业用地（商务金融用地）（100101（0902））容积率按2.0-4.0控制；

规划商业用地（0901）容积率 ≤ 3.5 ；

公用设施用地容积率根据功能需求及相关规定和技术规范确定。

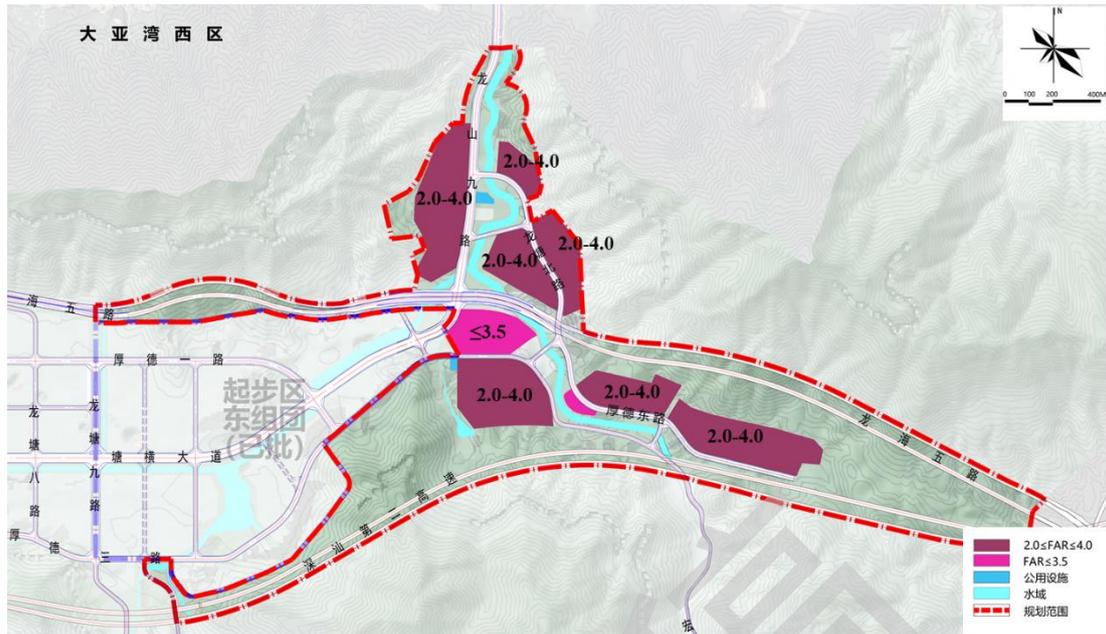


图 3-2 开发强度控制图

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）。

其中东组团中龙山九路与龙海五路设置菱形立交，向西可快速与坪山衔接，向东可与猴仔湾片区快速衔接。

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 1 条，分别为 36 米龙山九路；涉及规划次干道共 2 条，分别为 26 米龙塘北路、26 米厚德东路；

其余均为规划 18 米支路。



图 3-3 道路交通规划图

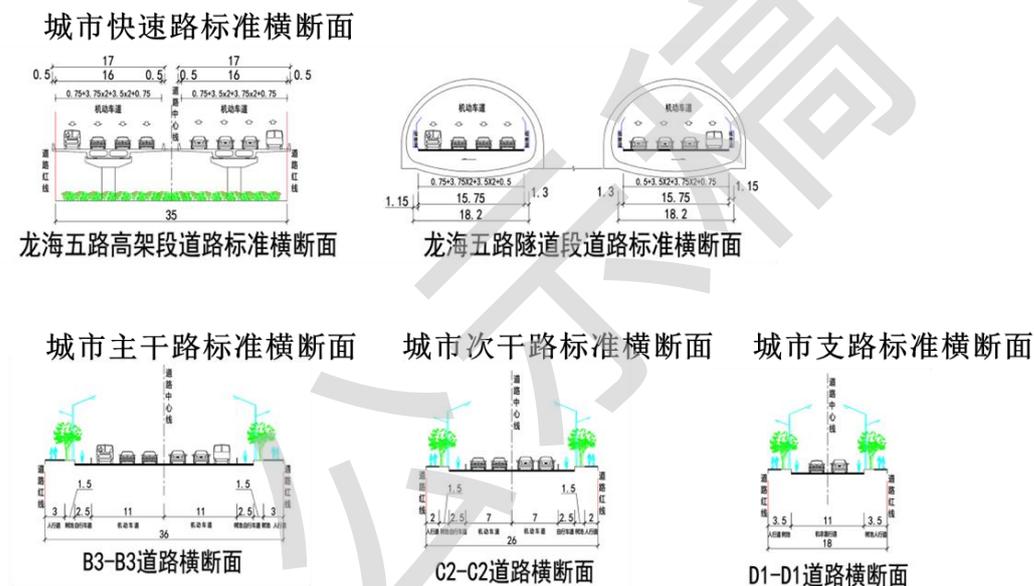


图 3-4 道路断面示意图

3.4 市政公用设施规划

东组团规划设置 1 座给水泵站（规划规模：4.0 万 m^3/d ），服务于整个塘横片区，用水由塘横水厂及塘横外中心区水厂供应；设置 1 座小型一体化污水提升泵站（规划规模：0.1 万 m^3/d ），服务于龙海五路以北地势低洼区域，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取 3 年，沿

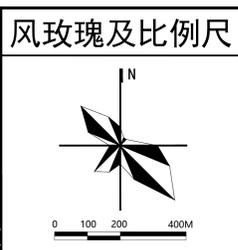
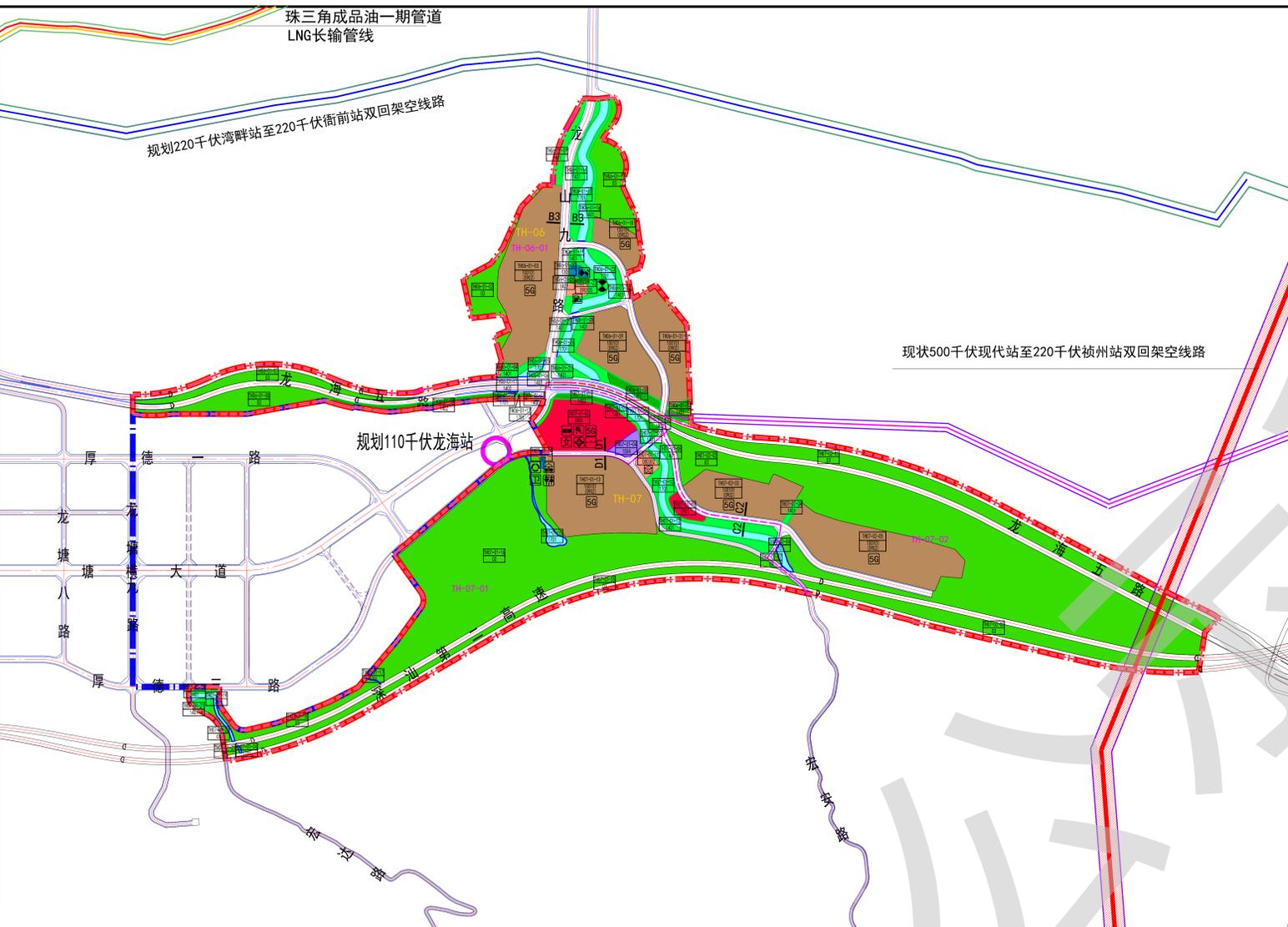
河及绿地且具备较好排水条件的道路不规划雨水管，雨水自然散排入河，河道防洪标准 50 年一遇，山洪防治标准为 50 年一遇；电力由起步区东组团规划 110kV 龙海站提供；规划区按《惠州城乡管理技术规定（2023 年）》设置 5G 通信基站；规划区设置 1 处垃圾转运站（规划规模：30t/d）。

公示稿

惠州大亚湾塘横片区东组团控制性详细规划

总图则

图表

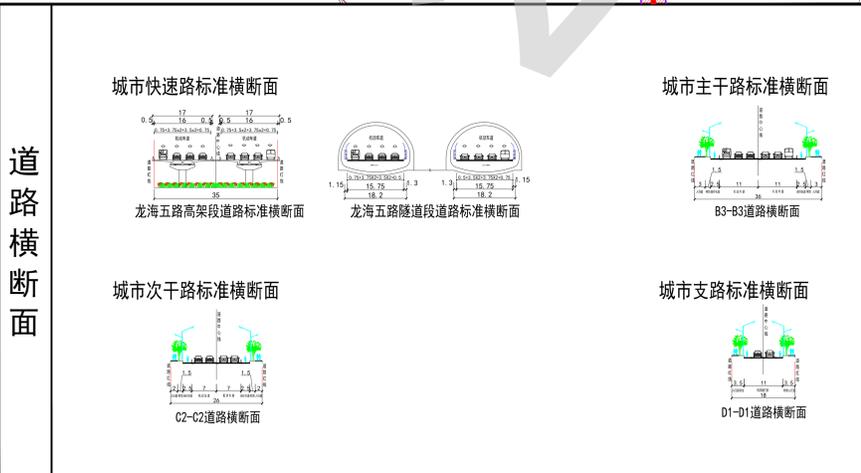


地块控制指标一览表

单元编号	街坊编号	用地编号	用地分类代码	规划用地性质	计算容积率用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	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
TH06-01-01		03	1401	公园绿地	10227	—	—	—	—	—	—
TH06-01-02		03		林地	26397	—	—	—	—	—	—
TH06-01-03	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	108351	2.0-4.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH06-01-04		1401		公园绿地	5763	—	—	—	—	—	—
TH06-01-05		1701		河流水面	2314	—	—	—	—	—	—
TH06-01-06		1401		公园绿地	500	—	—	—	—	—	—
TH06-01-07		03		林地	25972	—	—	—	—	—	—
TH06-01-08		03		林地	3982	—	—	—	—	—	—
TH06-01-09		1402		防护绿地	12930	—	—	—	—	—	—
TH06-01-10		1701		河流水面	500	—	—	—	—	—	—
TH06-01-11		1402		防护绿地	228	—	—	—	—	—	—
TH06-01-12		1701		河流水面	97	—	—	—	—	—	—
TH06-01-13		1402		防护绿地	1028	—	—	—	—	—	—
TH06-01-14		1401		公园绿地	11028	—	—	—	—	—	—
TH06-01-15		1701		河流水面	17672	—	—	—	—	—	—
TH06-01-16		1401		公园绿地	6249	—	—	—	—	—	—
TH06-01-17		03		林地	45478	—	—	—	—	—	—
TH06-01-18	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	20429	4.0-6.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH06-01-19		1401		公园绿地	10897	—	—	—	—	—	—
TH06-01-20		1301		供水用地	3154	—	—	—	—	—	—
TH06-01-21		1402		防护绿地	1557	—	—	—	—	—	—
TH06-01-22		090105		公用设施营业网点用地	3860	—	—	—	—	—	—
TH06-01-23		1701		河流水面	12028	—	—	—	—	—	—
TH06-01-24		1401		公园绿地	7699	—	—	—	—	—	—
TH06-01-25		1401		公园绿地	1497	—	—	—	—	—	—
TH06-01-26		1701		河流水面	9552	—	—	—	—	—	—
TH06-01-27		1401		公园绿地	4496	—	—	—	—	—	—
TH06-01-28		1401		公园绿地	8913	—	—	—	—	—	—
TH06-01-29	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	54762	1.0-2.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH06-01-30		1402		防护绿地	6534	—	—	—	—	—	—
TH06-01-31	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	48373	2.0-4.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH06-01-32		1402		防护绿地	4601	—	—	—	—	—	—
TH07-01-01		1402		防护绿地	4622	—	—	—	—	—	—
TH07-01-02		0901		商业用地	53424	1.0-2.0	≥30%	≥30%	公共服务中心 (用地面积≥2000平方米), 文化活动站 (建筑面积≥500平方米), 社区体育场地 (建筑面积≥200平方米), 社区卫生服务站 (每处建筑面积≥100平方米), 邮政网点 (每处建筑面积≥100平方米), 配建公厕 (每处建筑面积≥100平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—
TH07-01-03		1401		公园绿地	1605	—	—	—	—	—	—
TH07-01-04		1504		文物古迹用地	6264	—	—	—	—	—	—
TH07-01-05		1701		河流水面	4447	—	—	—	—	—	—
TH07-01-06		1402		防护绿地	1179	—	—	—	—	—	—
TH07-01-07		1401		公园绿地	776	—	—	—	—	—	—
TH07-01-08		1401		公园绿地	14323	—	—	—	—	—	—
TH07-01-09		0901		商业用地	6327	2.0-4.0	≥30%	≥30%	—	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—
TH07-01-10		1701		河流水面	17774	—	—	—	—	—	—
TH07-01-11		080302		文化设施用地	5337	—	—	—	—	—	—
TH07-01-12		1401		公园绿地	13036	—	—	—	—	—	—
TH07-01-13	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	99300	1.0-2.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH07-01-14		1309		环卫用地	1500	—	—	—	—	—	—
TH07-01-15		1701		河流水面	4908	—	—	—	—	—	—
TH07-01-16		03		林地	345129	—	—	—	—	—	—
TH07-01-17		1701		河流水面	111	—	—	—	—	—	—
TH07-01-18		03		林地	20747	—	—	—	—	—	—
TH07-01-19		1701		河流水面	4068	—	—	—	—	—	—
TH07-01-20		1401		公园绿地	861	—	—	—	—	—	—
TH07-01-21		1401		公园绿地	2294	—	—	—	—	—	—
TH07-01-22		03		林地	2798	—	—	—	—	—	—
TH07-01-23		03		林地	1207	—	—	—	—	—	—
TH07-01-24		1701		河流水面	183	—	—	—	—	—	—
TH07-01-25		03		林地	50469	—	—	—	—	—	—
TH07-02-01		03		林地	89781	—	—	—	—	—	—
TH07-02-02		03		林地	354503	—	—	—	—	—	—
TH07-02-03	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	52970	1.0-2.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH07-02-04		1401		公园绿地	1938	—	—	—	—	—	—
TH07-02-05	100101 (0902)	01	100101	一类工业用地 (商务金融用地)	94566	1.0-2.0	≥40%	10%-20%	50套居住单元及配套设施 (每处建筑容积率≥3.5平方米)	广商, 空商每100平方米计容积率建筑面积≥0.5个	—
TH07-02-06		1701		河流水面	2459	—	—	—	—	—	—
TH07-02-07		03		林地	686	—	—	—	—	—	—
TH07-02-08		03		林地	57671	—	—	—	—	—	—

图例

03	林地	绿线控制线	规划范围
0803	文化用地	黄线控制线	文化活动中心
0901	商业用地	蓝线控制线	文化活动站
090105	公用设施营业网点用地	管理单元范围线	社区体育活动场地
100101	一类工业用地	街坊范围线	社区卫生服务站
1401	公共绿地	计算指标用地界线	公交首末站
1402	防护绿地	管理单元编号	垃圾转运站
1301	供水用地	街坊编号	再生资源回收站
1309	环卫用地	地块编号	环卫工人休息站
1504	特殊用地	用地代码	公共厕所
1701	河流水面	输油管道及控制线	给水泵站
—	—	规划高压走廊	污水提升泵站
—	—	110千伏变电站	加油站
—	—	220千伏架空线路	加油加气站
—	—	110千伏架空线路	5G通信基站
—	—	110千伏电缆线路	配电网开关站
—	—	现状500千伏架空线路	—



建设项目海绵城市

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
	B	60~70	≥50	≥60	≥20	55~65	≥40	≥50	≥10
工业	W、M	60~70	≥50	≥50	≥20	55~65	≥40	≥15	≥10
	S1	50~60	≥20	≥20	—	40~50	≥10	≥15	—
道路	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

- 本图例尺寸以米计, 坐标系统为2000国家大地坐标系, 中央于午线114度。
- 图例中道路红线外绿地率控制指标, 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码。
- 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》执行。
- 《地块控制指标一览表》中未表明土地用途兼容性的用地, 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1.0-2.5, 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、绿地率、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下限控制, 其余用地为下限控制; 一类工业用地按建筑密度为上限控制, 其余用地按建筑密度为上限控制。
- 地块在开发建设时, 应依据《广东省建筑物移动通信基站建设技术规范》(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。
- 在保障安全和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。
- 图中道路线位为建议性方案, 具体线位以批复方案为准。
- 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。
- 绿线按照《城市绿线管理办法》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。