

惠州大亚湾中心北区 ZXB01-01-02 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）

（公示稿）

建设地点：大亚湾经济技术开发区中心北区

编制时间：2024 年 12 月

目录

第一章 项目背景1

1.1 项目背景1

1.2 项目区位与规划范围1

第二章 现状概况1

2.1 用地现状1

第三章 上层次及相关规划情况3

3.1 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》3

3.2 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》4

第四章 调整的必要性和可行性分析4

4.1 调整的必要性分析4

4.2 调整的可行性分析4

5.1 调整方案5

5.2 调整内容对比6

第六章 规划调整影响分析7

6.1 对道路交通影响7

6.2 对市政工程影响7

6.3 综合结论8

第一章 项目背景

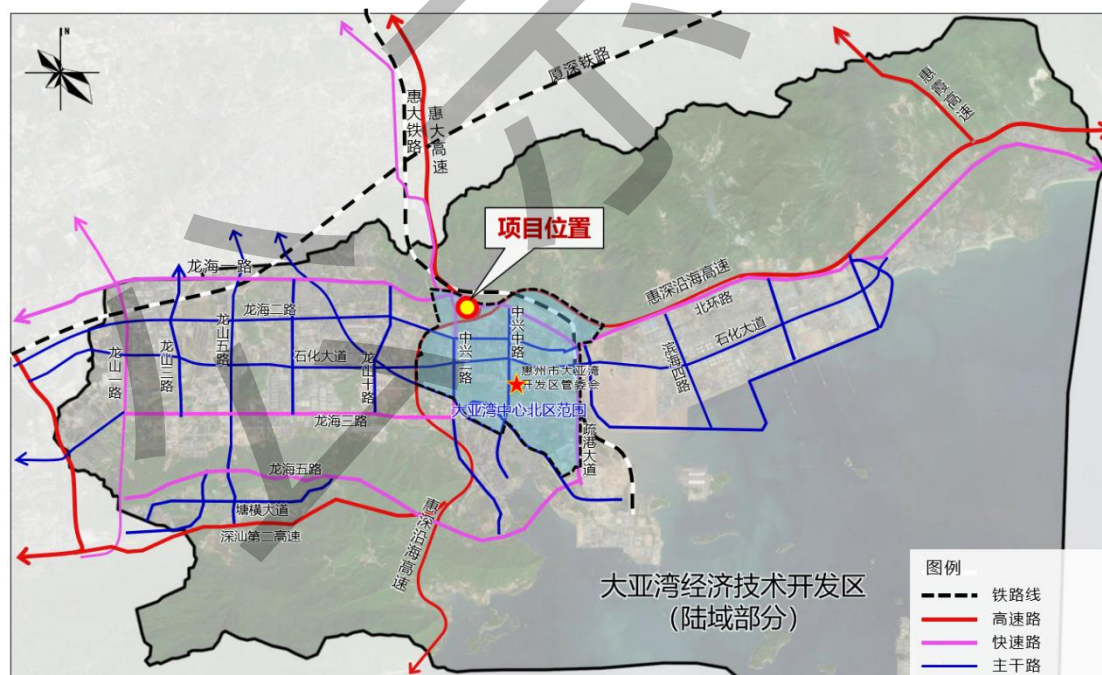
1.1 项目背景

惠州市大亚湾黄鱼涌狮子山观音寺（简称“狮子山观音寺”）位于广东省惠州市大亚湾开发区澳头疏港大道南侧，因大亚湾区工作安排，大亚湾区管委会组织编制单位对大亚湾中心北区 ZXB01-01-02 部分地块控规调整的可行性进行了研究，并组织编制了《惠州大亚湾中心北区 ZXB01-01-02 部分地块控制性详细规划调整》（草案）。（以下简称《规划调整》（草案））

1.2 项目区位与规划范围

项目位于大亚湾经济技术开发区中心北区西北部，惠大高速南侧。

规划调整范围北临惠大高速，西临狮子山公园东门停车场，南侧、东侧至现状山林地，总用地面积约 25097 平方米。



规划范围在大亚湾经济技术开发区（陆域）的位置

第二章 现状概况

2.1 用地现状

规划调整范围内现状已建观音寺，用地北临惠大高速及疏港大道，西临在建狮子山公园东门停车场，南侧、东侧至现状山林地。



用地现状建设情况图

第三章 上层次及相关规划情况

3.1 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（1）依据《惠州市“三区三线”方案（部下发封库版）》，调整范围内用地未纳入城镇开发边界，不涉及永久基本农田和生态保护红线；本次拟调整用地性质为宗教用地，符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》。



规划调整范围涉及惠州市“三区三线”方案（部下发封库版）情况

（2）依据《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》县级规划数据库成果中“规划用地用海”数据，规划调整范围内未落实相应建设用地面积为 7729 平方米，已落实建设用地面积包含工业用地 61 平方米、公路用地 213 平方米、特殊用地 17094 平方米。大亚湾开发区已在国土空间规划数据库优化中落实规划调整范围内建设用地规模，并正在按程序上报。



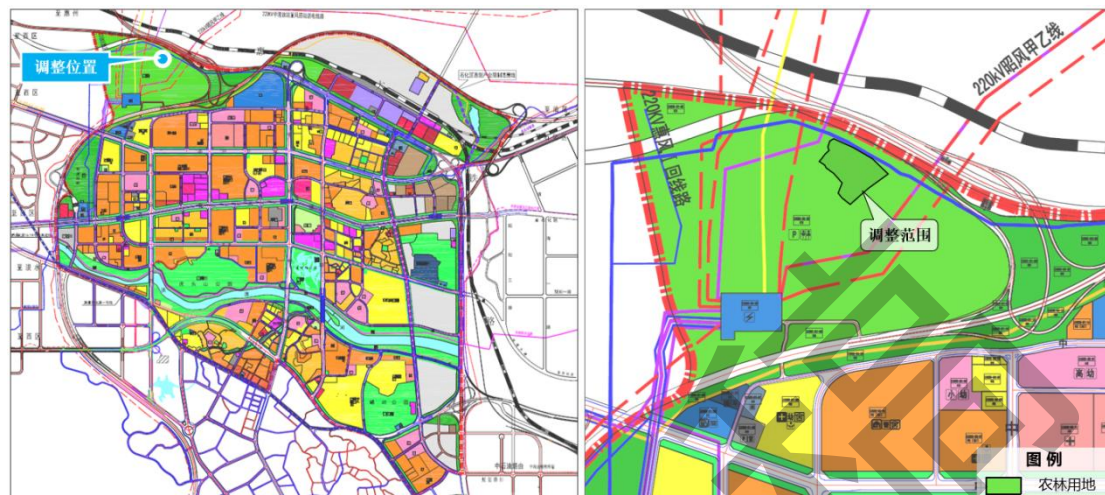
涉及市域国土空间规划用地用海数据情况图



大亚湾开发区优化方案情况图

3.2 《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划（调整）》

《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)》于 2017 年 3 月经市政府批复实施。本次调整范围位于 ZXB01-01-02 地块内，用地性质为农林用地（E2）。



《惠州市大亚湾中心北区控制性详细规划(调整)》土地利用规划图（布局）

第四章 调整的必要性和可行性分析

4.1 调整的必要性分析

4.1.1 保障宗教设施健康有序发展

狮子山观音寺作为区域重要的佛教文化场所，具有较强的历史价值和社会影响力。随着宗教服务需求的日益增长，寺庙可增设心理咨询室、开展慈善救助活动、推广佛教文化等，完善寺庙的社会服务功能，本次规划调整有助于推动大亚湾区宗教工作健康有序发展，完善社会服务功能，促进社会稳定与和谐发展。

4.1.2 促进狮子山公园景观风貌整体统一

狮子山观音寺为狮子山公园东门出入口重要景观节点，可与狮子山公园景点形成互补，是大亚湾区文化旅游的重要组成部分。通过吸引游客和信众前来参观、朝拜，带动周边地区的旅游、餐饮、住宿等相关产业发展，对区域旅游业的发展有着积极的推动作用。

4.2 调整的可行性分析

4.2.1 满足基础设施管控要求

规划依据《中华人民共和国石油天然气管道保护法》（2010）、《燃气工程项目规范》、《输气管道工程设计规范》（GB 50251-2015），落实现状 LNG 管线保护范围。同时依据《公路安全保护条例》，落实公路建筑控制区的范围。

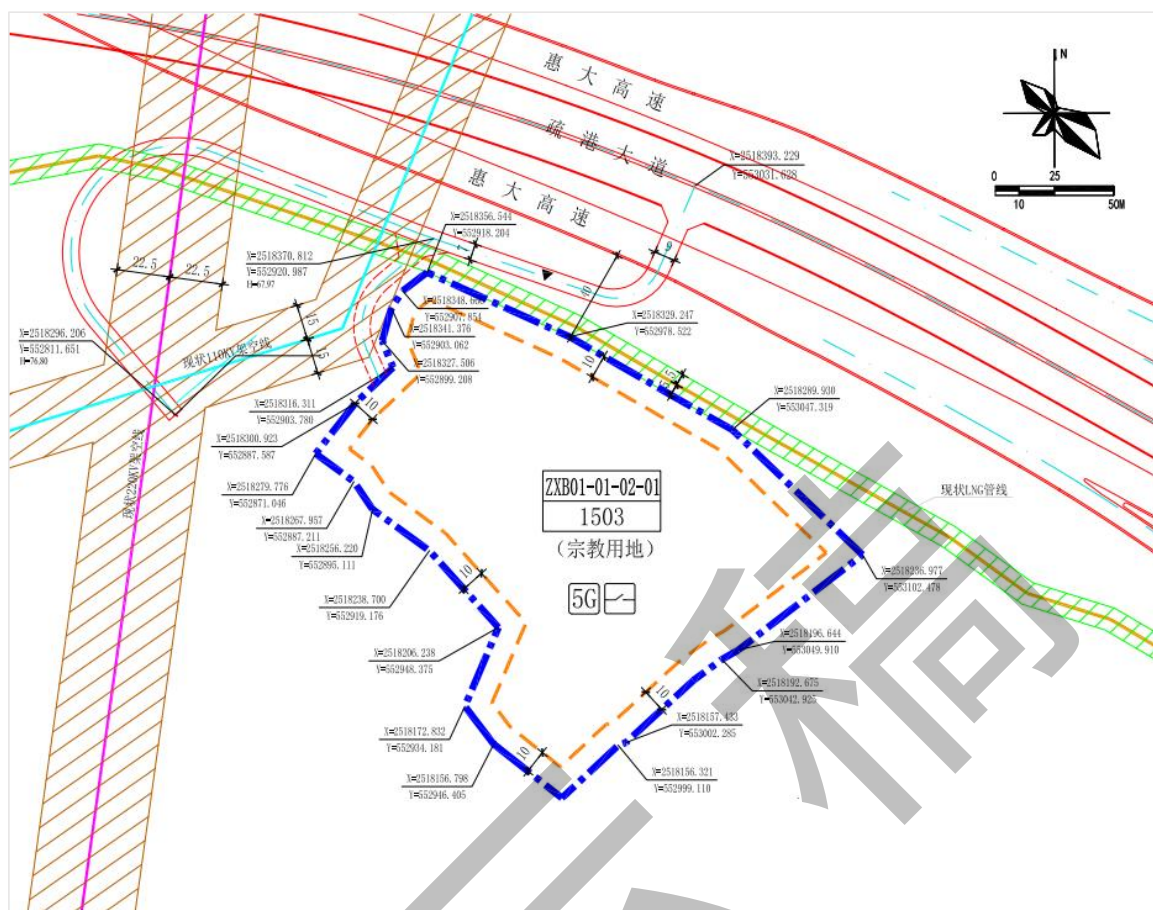
4.2.2 符合国土空间总体规划管控要求

规划调整范围在国土空间规划用地用海数据中均为建设用地；未占用永久基本农田和生态保护红线，未纳入城镇开发边界。本次规划拟调整用地性质为宗教用地，符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》，符合建设项目规划审核要求。

第五章 规划调整方案

5.1 调整方案

调整后，ZXB01-01-02-01 地块规划用地性质为 1503（宗教用地），计算指标用地面积为 25097 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，计容积率建筑面积为 ≤ 25097 平方米，配套设施：5G 通信基站机房及配套设施 1 处（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：狮子山观音寺。

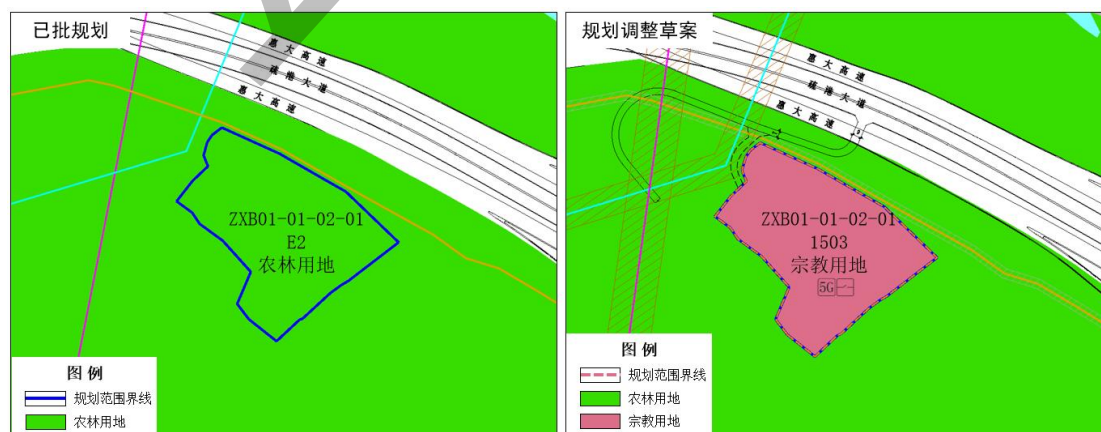


拟调整规划（草案）图则

5.2 调整内容对比

与原控制性详细规划相比，主要调整内容为：

- 1.用地性质及开发强度：将 ZXB01-01-02-01 地块用地性质由 E2（农林用地）调整为 1503（宗教用地），并明确地块容积率为“ ≤ 1.0 ”。
- 2.配套设施：ZXB01-01-02-01 地块内增加 5G 通信基站机房及配套设施和配电网开关站各 1 处。



调整前后土地利用规划对比图

第六章 规划调整影响分析

6.1 对道路交通影响

调整后，减少了农林用地，新增加了宗教用地，依据《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJT141-2010），对地块调整前后的交通出行量变化情况进行测算得出：调整后地块高峰小时机动车交通出行量约增加 105pcu/h，约占疏港大道通行能力的 1.01%，约占北侧现状道路通行能力的 4.05%，占比均较小，因此本次调整对周边道路的交通影响较小，基本不影响疏港大道和北侧现状道路的交通服务水平，规划调整具备可行性。

6.2 对市政工程影响

（1）调整后对给水设施的影响分析

经计算，调整后规划区最高日用水量增加了 $150.6\text{m}^3/\text{d}$ ，本次规划调整增加的用水量较少，且原规划的给水管提供的水量具有一定的弹性，因此，调整后规划区用水量不会对给水系统产生影响。

（2）调整后对污水设施的影响分析

经计算，调整后规划区平均日污水量增加 $124.25\text{m}^3/\text{d}$ 。本次规划调整通过在规划区内设置 1 处规模为 $150\text{m}^3/\text{d}$ 的污水处理设施，用于解决处理新增的污水。

（3）调整后对雨水设施的影响分析

由于本次规划调整后，规划地块用地性质从农林用地调整为宗教用地，雨水下垫面性质发生改变，雨水地面径流系数增加，规划区的雨水量也相应增加。本次规划地块周边的山体洪水可通过设置截洪沟截留山洪，就近接入水体，而地块内的雨水通过设置雨水管收集雨水就近排入高速公路现状的截水沟。

（4）调整后对电力设施的影响分析

经计算，调整后规划区最高日用电负荷增加了 502kw，本本次规划增加的用电负荷不会对 110kV 变电站主变容量产生影响，因此，调整后规划区用地负荷不会对电力系统产生影响。

（5）调整后对通信设施的影响分析

经计算，调整后规划区固话用户增加约 76 线，增加的用户量较少，因此调整后规划区固话用户量不会对通信系统产生影响。

（6）调整后对燃气设施的影响分析

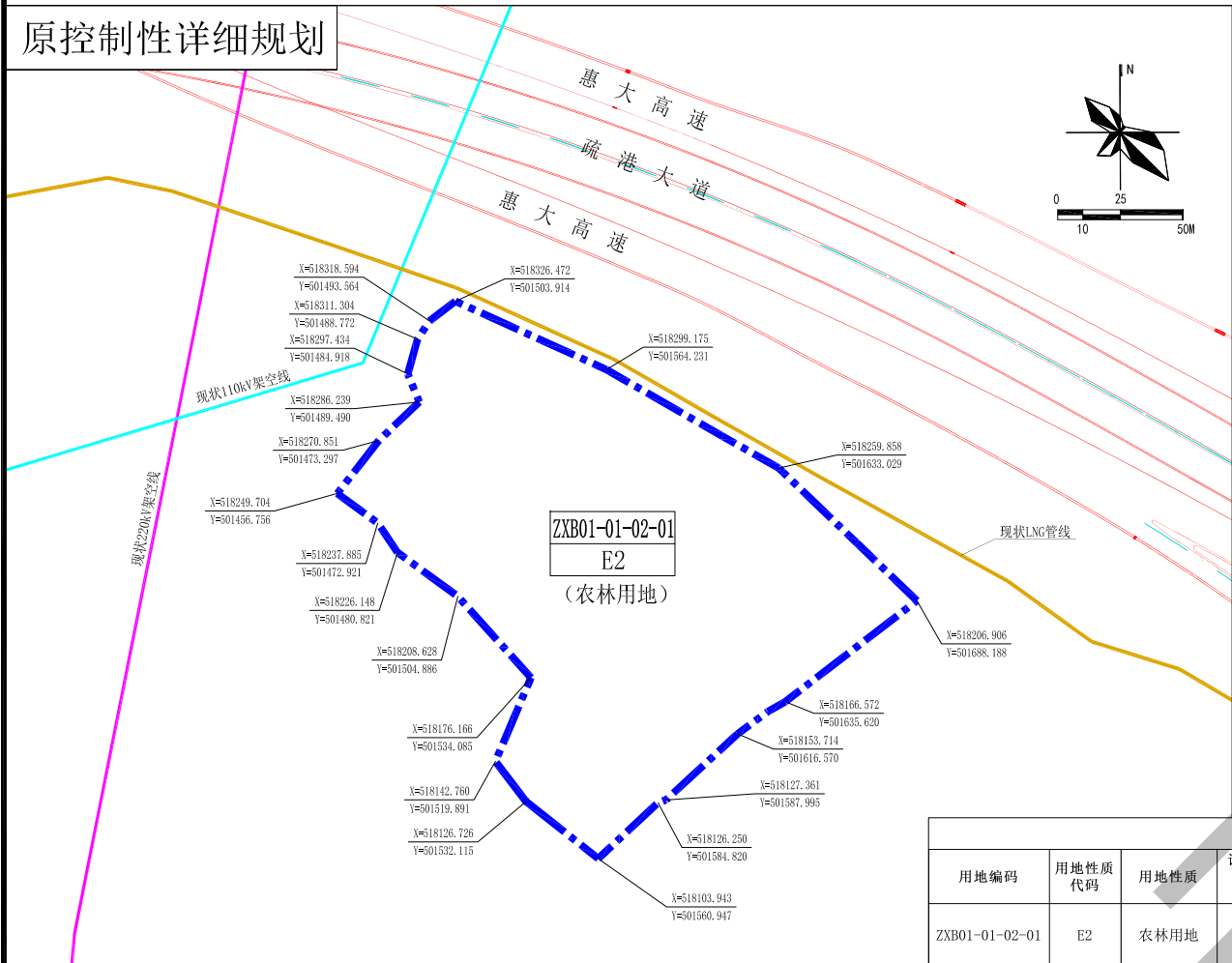
经计算，调整后规划区年用气量增加约 7529 立方米，片区的供气由大亚湾调压站提供，本次规划增加的年用气量甚少，因此调整后规划区用气量不会对燃气系统产生影响。

6.3 综合结论

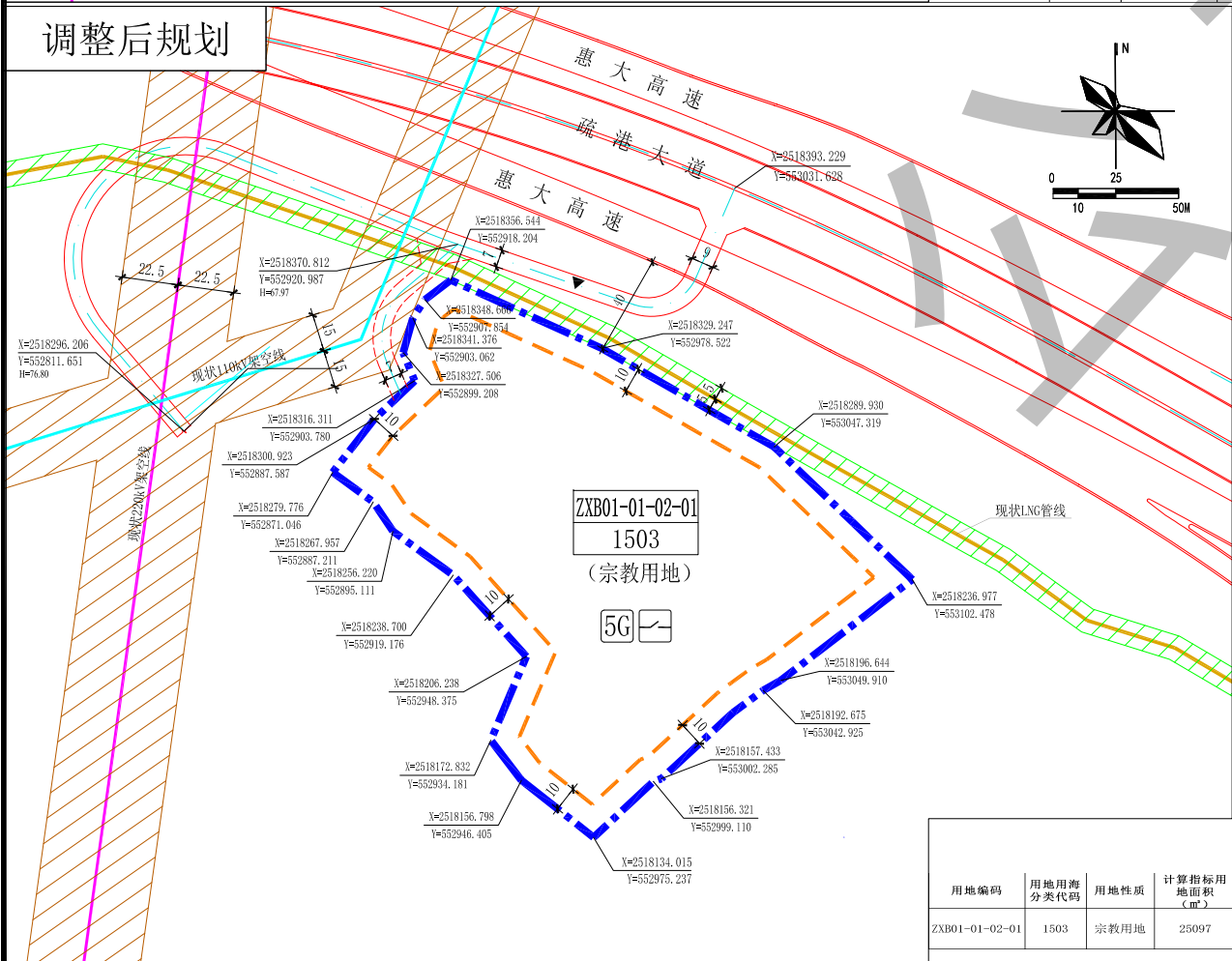
综上，本次规划调整符合上层次规划和相关规范的要求，保障了宗教场所建设用地需求，对区域发展具有积极意义，具备必要性和可行性。

惠州大亚湾中心北区ZXB01-01-02部分地块控制性详细规划调整（草案）

原控制性详细规划



调整后规划



 惠州市规划设计研究院				项目名称	惠州大亚湾中心北区ZXB01-01-02部分地块 控制性详细规划调整（草案）			
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	2024.12	