

惠州大亚湾塘横片区中部南组团 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

2025 年 02 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	10
3.3	道路与交通设施规划	10
3.4	市政公用设施规划	12

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。其中中部南组团位于惠州大亚湾塘横片区中部南侧，东临起步区东组团，南至深汕第二高速，北侧紧邻塘横大道，西至龙山四路。规划范围面积 168.79 公顷。

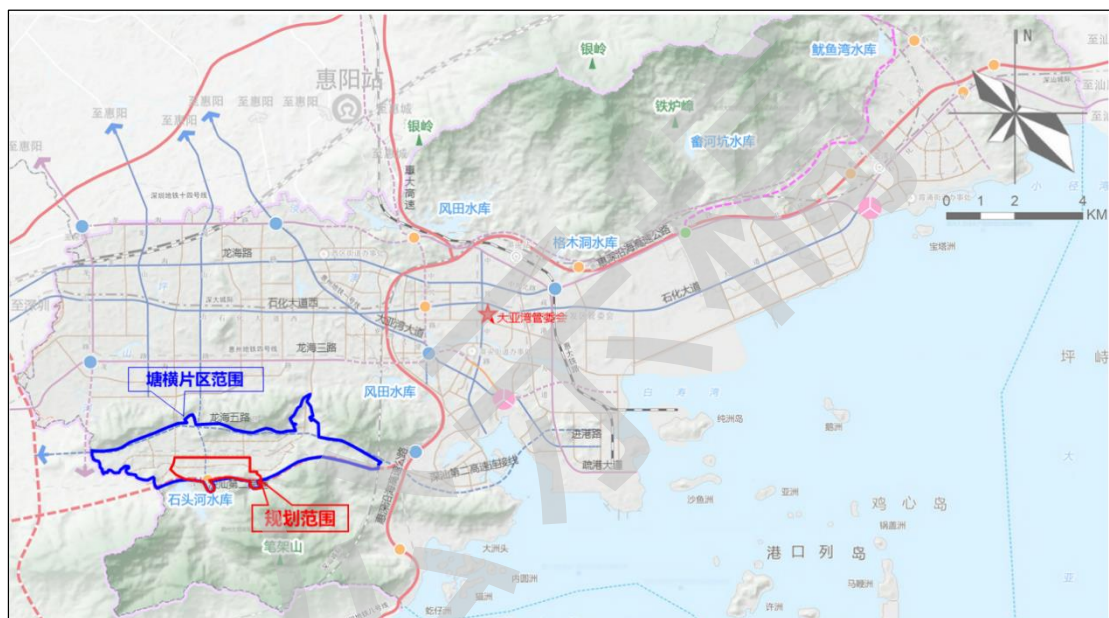


图 1-1 规划范围在大亚湾的位置图

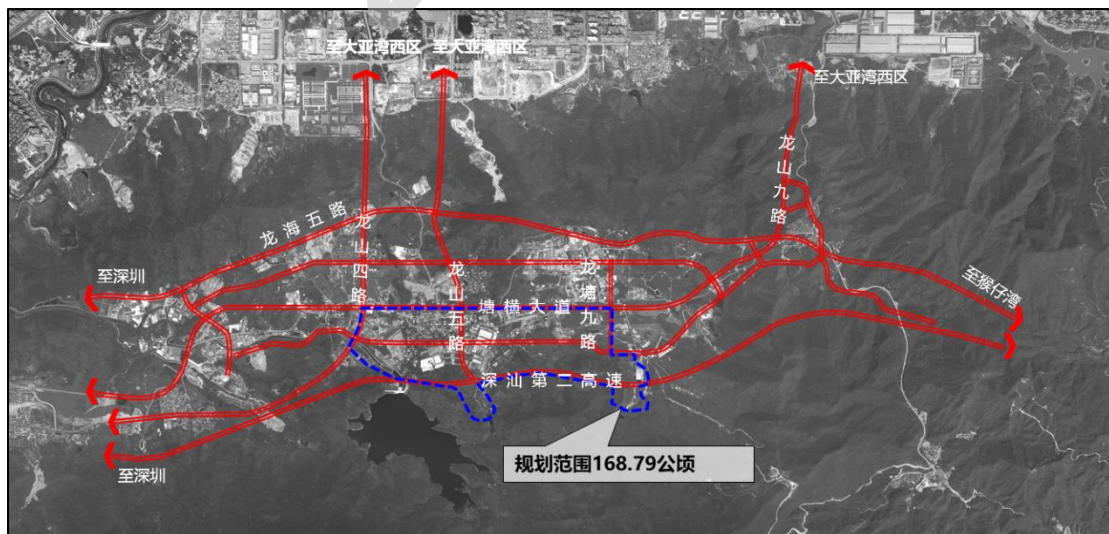


图 1-2 中部南组团在塘横片区的位置及现状航拍图

1.2 现状建设及权属情况

中部南组团内现状主要为农林地、厂房、村民自建房。

规划范围内已征收用地 95.93 公顷，未征收用地 72.86 公顷，后续计划征收 72.86 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)	计划征收面积 (公顷)
未征收用地	①塘一、塘	-	-	-	45.40	45.40
	②廖屋、塘	-	-	-	14.66	14.66
	③廖屋、河	-	-	-	5.53	5.53
	④河三	-	-	-	0.26	0.26
	⑤廖屋、河	-	-	-	0.13	0.13
	⑥ —	-	-	-	4.43	4.43
	⑦河三	-	-	-	2.23	2.23
	⑧塘一、塘	-	-	-	0.22	0.22
	小计				72.86	72.86
已征收用地	-	-	-	-	95.93	—
合计	-	-	-	-	168.79	

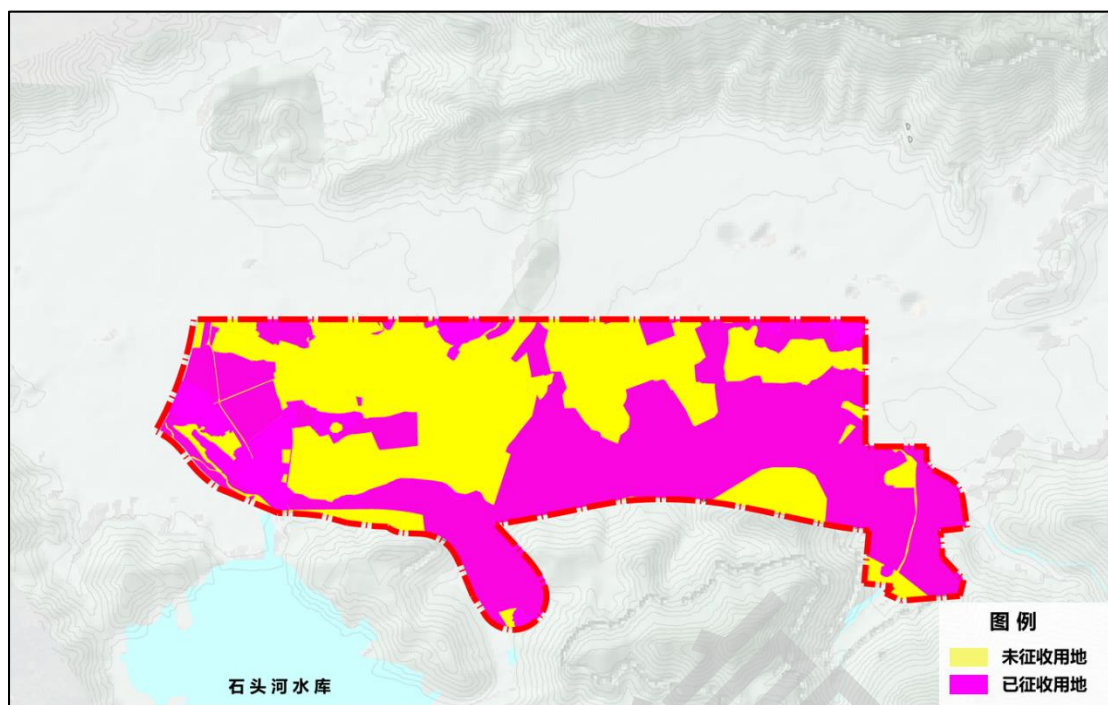


图 1-4 现状土地权属分析图

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)》

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,规划范围内规划用地性质以工业用地、公园绿地、林地等为主。规划建设用地中部分用地位于城镇开发边界外,后续需启动国空边界调整事项。

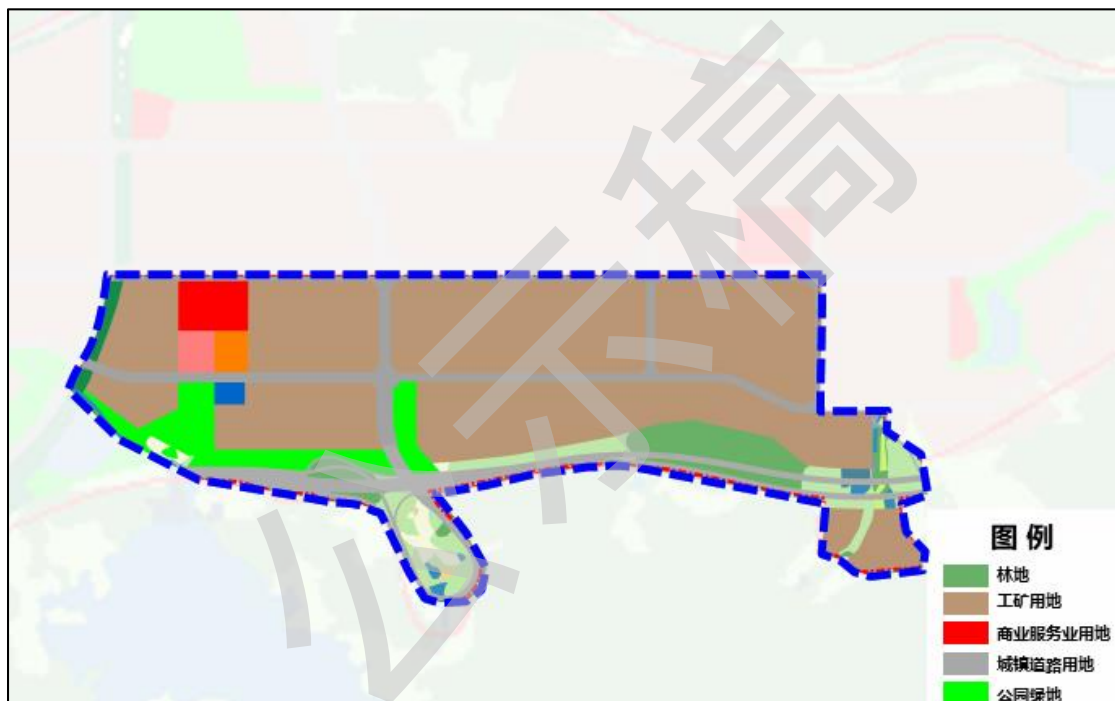


图 2-1 《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》(草案)用地用海图

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”方案(部下发封库版)中,规划建设用地范围位于城镇开发边界内面积约 127.35 公顷,位于城镇开发边界外面积约为 14.75 公顷(控规规划地类工业用地 0.01 公顷、公园绿地 0.44 公顷、防护绿地 0.53 公顷、道路用地 0.30 公顷、公路用地 13.47

公顷)，主要规划范围不涉及永久基本农田、生态保护红线。规划范围涉及耕地保有量约 150.19 亩，后续实际建设中需做好占补平衡方案，保证片区耕地保有量不减少。

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）	城镇开发边界内建设用地（公顷）	永久基本农田（公顷）	生态保护红线（公顷）	备注说明
中部南组团	168.78	127.35	0	0	已纳入“三区三线划定成果”的城镇开发边界内

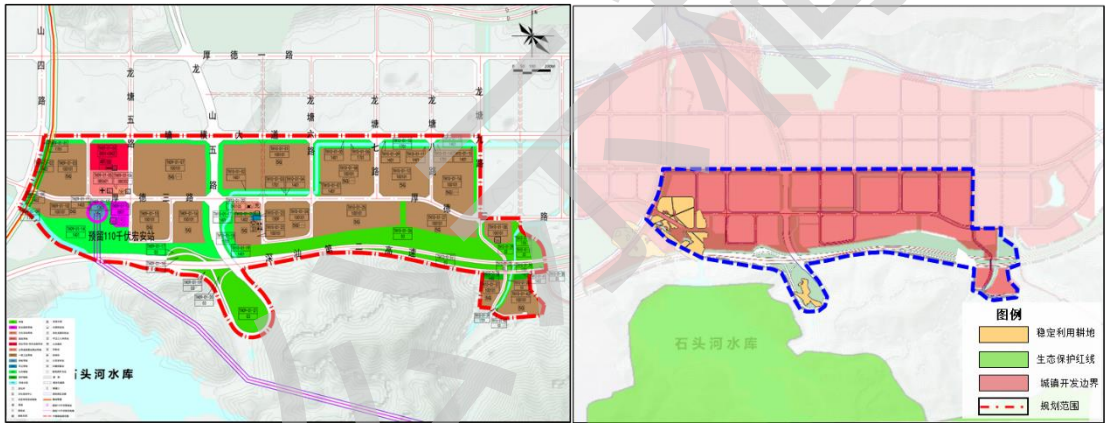


图 2-2 惠州市“三区三线”划定成果（部下发封库版）与控规草案对比图

第三章 规划方案

3.1 土地利用及控规指标

建设用地约 142.10 公顷，其中城乡建设用地 128.46 公顷，包括工矿用地 82.48 公顷（约占城乡建设用地的 64.21%），商业服务业用地 3.80 公顷（约占城乡建设用地的 2.95%），交通运输用地 22.15 公顷（约占城乡建设用地的 17.25%）、公共管理与公共服务用地 3.80 公顷、公用设施用地 0.87 公顷、绿地与开敞空间用地 15.36 公顷；其他建设用地（公路用地）13.64 公顷。

非建设用地约 26.69 公顷，其中陆地水域 5.04 公顷、林地 21.65 公顷。

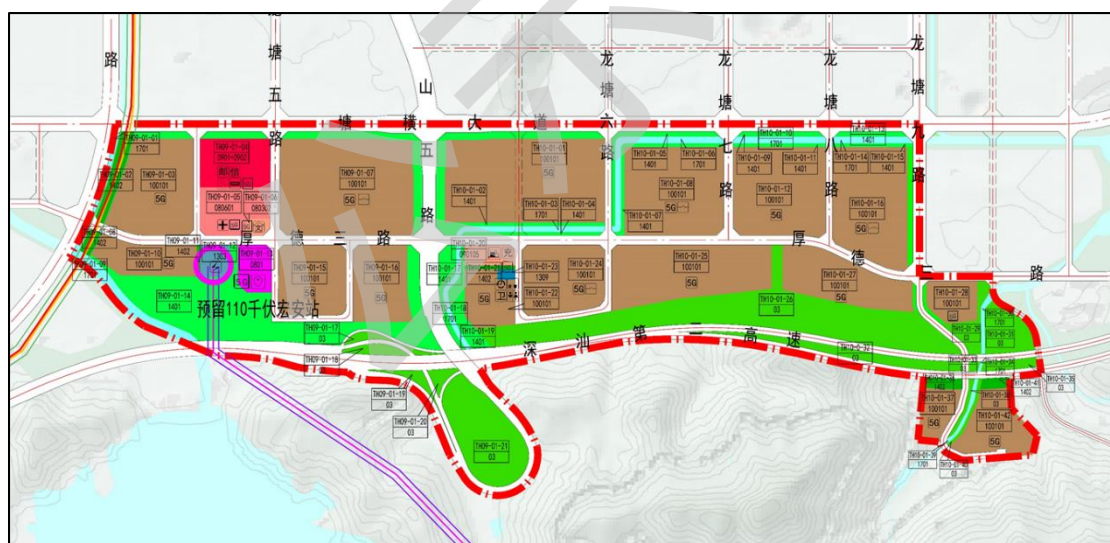


图 3-1 土地利用规划图

表 3-1 土地利用平衡表

地类		用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地的比例 (%)	
		一级类	二、三级类				
建设用地	城乡建设用地	08	公共管理与公共服务用地		3.80	2.95	
			0801		机关团体用地	1.20	0.93
			0803	080302	文化活动用地	0.30	0.23
			0806	080601	医院用地	2.30	1.79
		09	商业服务业用地		3.80	2.95	
			0901	0901+0902	商业用地+商务金融用地	3.00	2.33
				090105	公用设施营业网点用地	0.80	0.62
		10	工矿用地		82.48	64.21	
			1001	100101	一类工业用地	82.48	64.21
		12	交通运输用地		22.15	17.25	
			1207	城镇村道路用地	22.15	17.24	
		13	公用设施用地		0.87	0.68	
			1303	供电用地	0.72	0.56	
			1309	环卫用地	0.15	0.12	
		14	绿地与开敞空间用地		15.36	11.96	
			1401	公园绿地	13.43	10.45	
			1402	防护绿地	1.94	1.51	
		小计		128.46	100.00		
	其他建设用地	12	1202	公路用地	13.64	——	
		合计		142.10	——		
非建设用地		17	陆地水域		5.04	——	
			1701	河流水面	5.04	——	
		03	林地		21.65	——	
		小计		26.69			
总计					168.79	——	

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+商务金融用地（0901+0902）容积率 ≤ 3.5 ；

规划机关团体用地（0801），容积率按 ≤ 2.0 控制；

规划医院用地（080601），容积率按 ≤ 2.0 控制；

规划文化活动用地（080302），容积率按 ≤ 2.0 控制；

规划公用设施营业网点用地（090105），容积率按 ≤ 0.5 控制；

规划环卫用地（1309），容积率按 ≤ 1.0 控制；

规划供电用地（1303），容积率按 ≤ 1.0 控制。

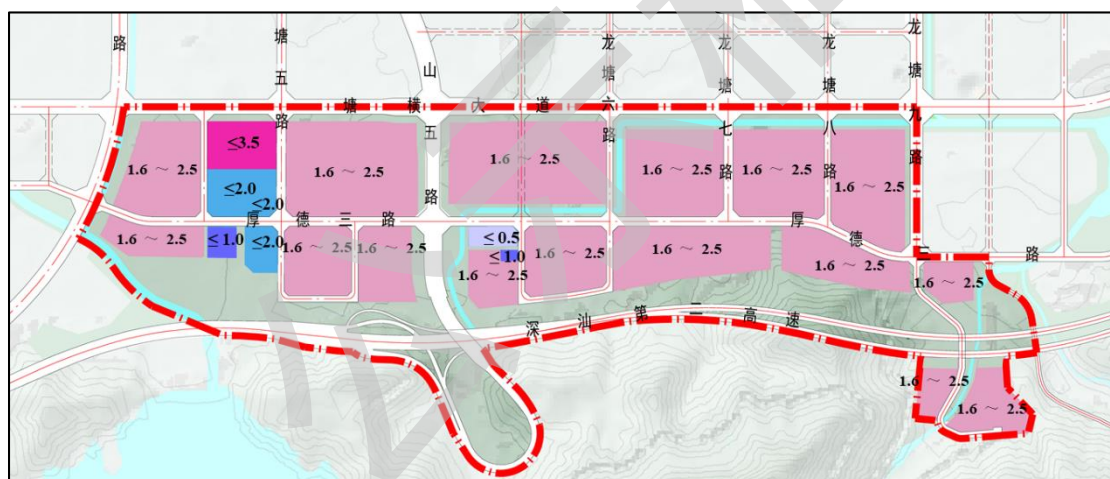


图 3-2 开发强度控制图

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）。

其中中部南组团中龙山五路向北可快速与大亚湾西区衔接，深汕

第二高速向东可与猴仔湾片区快速衔接，向西可与深圳坪山快速衔接。

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 3 条，分别为 52 米龙山五路（厚德三路以南段）、36 米龙山五路（塘横大道—厚德三路段）、42 米塘横大道、36 米龙塘九路；涉及规划次干道共 3 条，分别为 26 米龙塘五路、26 米龙塘七路、26 米厚德三路；

其余均为规划 18 米支路。

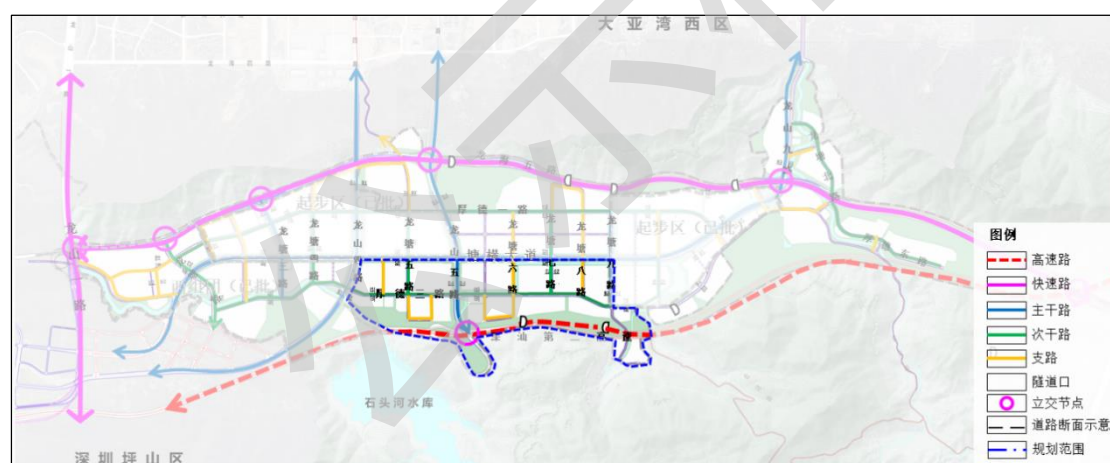


图 3-3 道路交通规划图

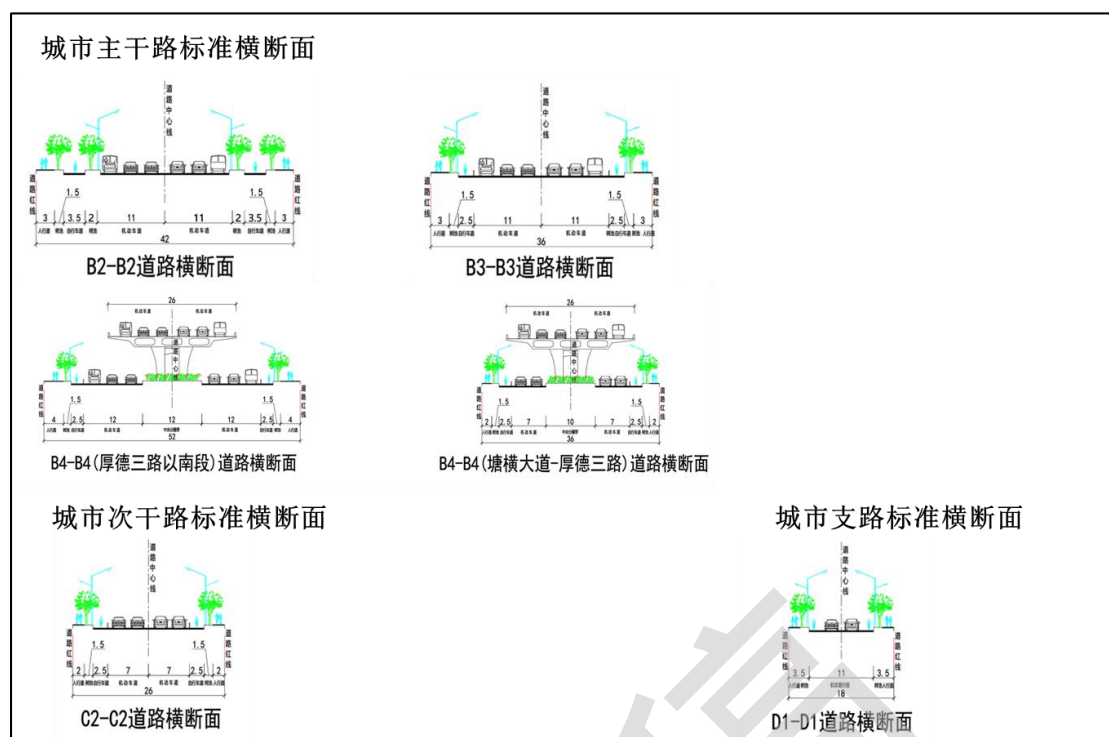


图 3-4 道路断面示意图

3.4 市政公用设施规划

中部南组团规划 1 处 110kV 变电站、1 处通信机楼、1 处邮政支局、1 处有线电视接入机房、1 处垃圾转运站；河道防洪标准 50 年一遇，山洪防治标准为 50 年一遇。规划区用电由起步区规划 110kV 塘横变电站提供。规划新增配电网开关站 4 处（每处建筑面积 ≥ 60 平方米）、5G 通信基站机房及配套设施 40 处（每处建筑面积 ≥ 35 平方米）。

惠州大亚湾塘横片区中部南组团控制性详细规划

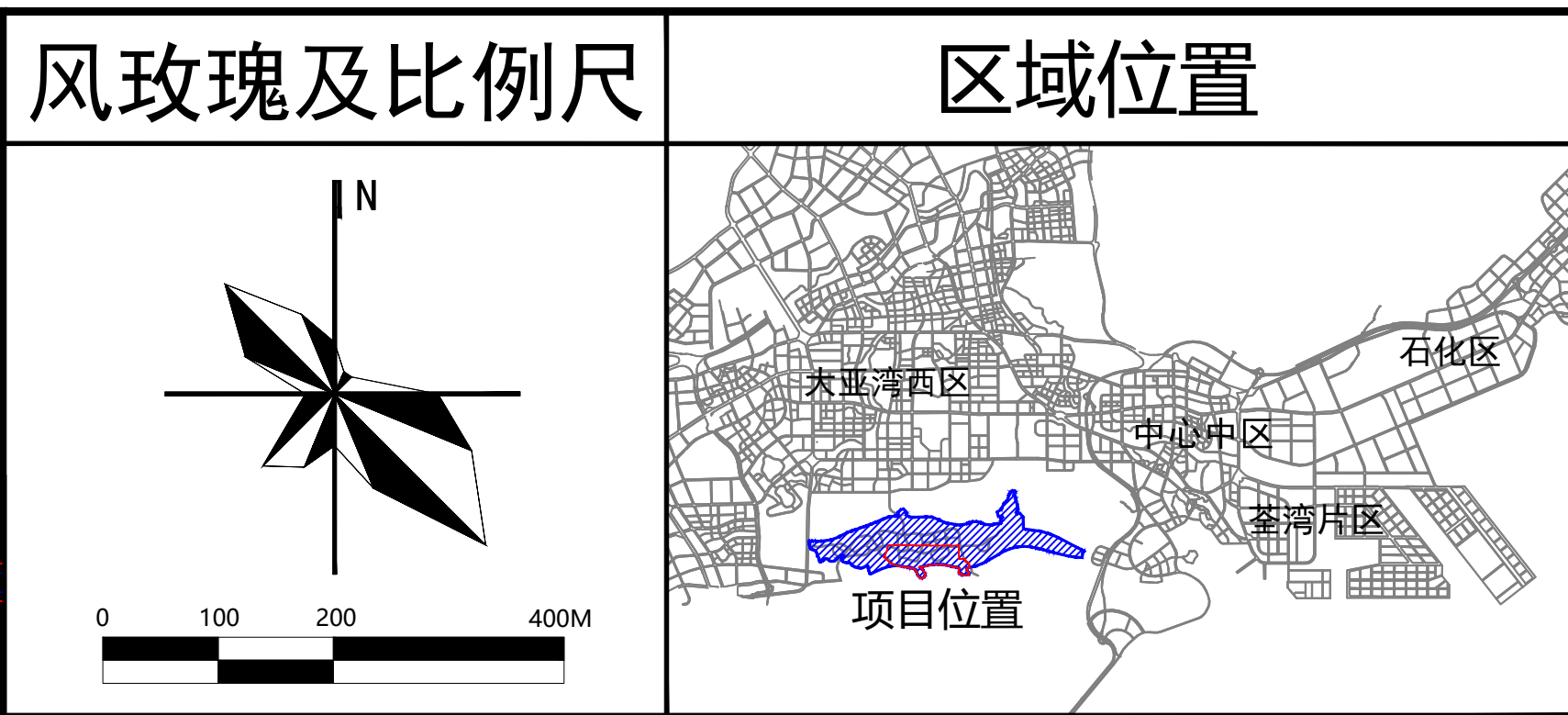
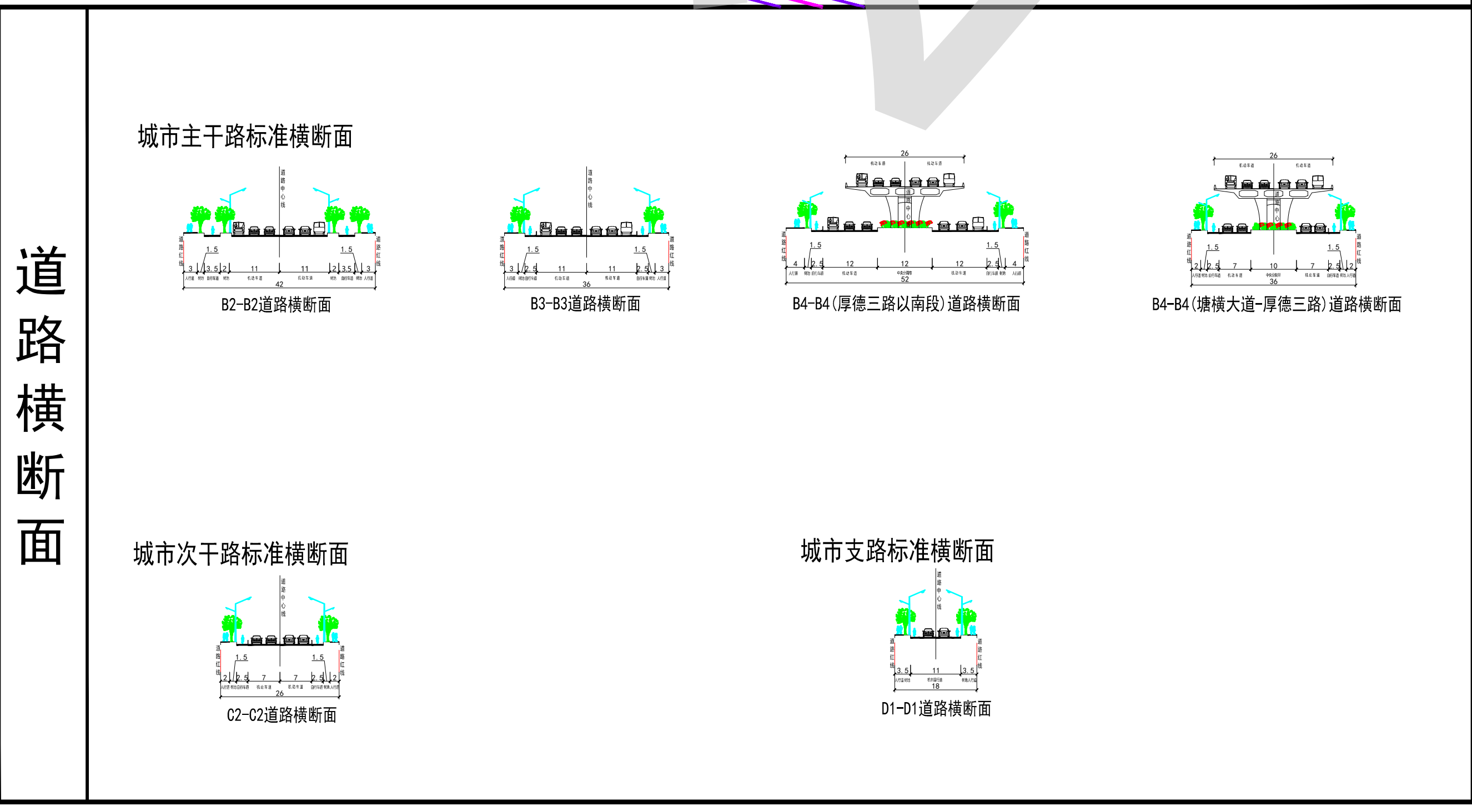
总图则

图表



图例

03	林地	绿线控制线	派出所
0801	机关团体用地	橙线控制线	文化活动中心
080302	文化活动用地	黄线控制线	社区体育活动场地
080601	医院用地	蓝线控制线	医院
0901+0902	商业用地+商务金融用地	管理单元范围线	变电站
090105	公用设施营业网点用地	街坊范围线	邮政支局
100101	一类工业用地	计算指标用地界线	电信支局
1303	供电用地	TH-01	管理单元编号
1309	环卫用地	TH-01-01	街坊编号
1401	公共绿地	地块编号	环卫工人休息站
1402	防护绿地	用地代码	公共厕所
1701	河流水面	现状输油管道及控制线	再生资源回收站
	规划道路	规划高压走廊	加油站
	建议性道路	110千伏变电站	公交首末站
	隧道口	110千伏架空线路	5G通信基站
B B	道路断面符号	规划范围	配电网开关站



地类	一级类	二级、三级类	用地名称	用地面积 (公顷)	占城乡建设用地的比例 (%)
建设用地	08	0801	机关团体用地	1.20	0.93
		0803	080302 文化活动用地	0.30	0.23
		0806	080601 医院用地	2.30	1.79
		商业服务业用地		3.80	2.95
		商业用地+商务金融用地		3.00	2.33
		公用设施营业网点用地		0.80	0.62
		工矿用地		82.48	64.21
		1001	100101 一类工业用地	82.48	64.21
		交通运输用地		22.15	17.25
		1207	村镇村道路用地	22.15	17.25
	13	公用设施用地		0.87	0.68
		1303	供电用地	0.72	0.56
		1309	环卫用地	0.15	0.12
		绿地与开敞空间用地		15.36	11.96
	14	1401	公园绿地	13.43	10.45
		1402	防护绿地	1.94	1.51
		小计		128.46	100.00
非建设用地	合计			142.10	—
	17	陆地水域		5.04	—
		1701	河流水面	5.04	—
	03	林地		21.65	—
总计				168.79	—

建设控制指标表

项目类型	用地类型	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

1、本图则尺寸以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中于与午线14度。

2、本次规划对主干路沿线公园绿地率指标，对次干路沿线绿地率指标。

3、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。

4、《地块控制指标一览表》中未表明土地使用兼容性的用地，按照法定文本及惠州市相关标准执行。

5、《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。

6、《地块控制指标一览表》中所列控制指标的容积率指标为容积率，容积率，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，其余用地按建筑密度为上限控制。

7、地块在开发建设时，应参照《广东省建筑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规划建设。

8、电动汽车、电动自行车充电桩设施以及机动车停车位配套设施按照《惠州市停车场规划管理暂行规定》(2023年)执行。

9、在保证宽度和通行能力的基础上，建议性道路的线位可结合项目方案设计需求进行调整。

10、现状石油天然气管道设施以实测为准，地块开发建设应满足《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》(GB 55009-2021)和《输气管道工程设计规范》(GB 50253-2014)和《输气管道工程设计规范》(GB 50253-2014)等有关法规、规范和技术标准的要求，石油天然气管道保护范围内，禁止进行取土、采石、使用机械工具挖掘施工等危害管道安全的行为。

11、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。

12、《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	用地名称/用地分类代码	规划用地面积 (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
TH09	TH09-01	TH09-01-01	1701 河流水面	3166	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-02	1402 防护绿地	8954	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-03	100101 一类工业用地	58395	93432-145988	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH09-01-04	0901+0902 商业用地+商务金融用地	29966	104882	3.5	≤40%	≥20%	邮政支局 (用地面积≥2000平方米，建筑面积≥1000平方米)，电信支局 (建筑面积≥2000平方米)，社区体育活动场地 (用地面积≥800平方米)，公交首末站 (用地面积≥2000平方米)，5G通信基站机房及其配套设施1处 (建筑面积≥35平方米)	每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个	—
		TH09-01-05	080601 医院用地	23000	46000	2.0	≤35%	≥30%	5G通信基站机房及其配套设施1处 (建筑面积≥35平方米)	100平方米计容积率建筑面积≥1.2个	200张综合床位
		TH09-01-06	080302 文化设施用地	3000	6000	2.0	—	—	5G通信基站机房及其配套设施1处 (建筑面积≥35平方米)	—	文化活动中心
		TH09-01-07	100101 一类工业用地	113402	181443-283505	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH09-01-08	1402 防护绿地	2402	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-09	1701 河流水面	13306	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-10	100101 一类工业用地	24559	39294-61396	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH09-01-11	1402 防护绿地	896	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-12	1303 供电用地	7218	7218	1.0	—	—	—	—	—
		TH09-01-13	0801 机关团体用地	12000	24000	2.0	≤35%	≥30%	5G通信基站机房及其配套设施1处 (建筑面积≥35平方米)	—	规划110KV变电站、派出所
		TH09-01-14	1401 公园绿地	85421	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-15	100101 一类工业用地	36939	59102-92348	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH09-01-16	100101 一类工业用地	40230	64368-100575	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH09-01-17	03 林地	3406	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-18	03 林地	4259	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-19	03 林地	3434	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-20	03 林地	3016	—	—	—	—	—	—	—
		TH09-01-21	03 林地	45177	—	—	—	—	—	—	—
TH10	TH10-01	TH10-01-01	100101 一类工业用地	118307	189291-295768	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-02	1401 公园绿地	6079	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-03	1701 河流水面	6617	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-04	1401 公园绿地	3860	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-05	1401 公园绿地	6556	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-06	1701 河流水面	9727	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-07	1401 公园绿地	5467	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-08	100101 一类工业用地	68043	108869-170108	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)，配电网开闭站1处 (建筑面积≥60平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-09	1401 公园绿地	3184	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-10	1701 河流水面	4832	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-11	1401 公园绿地	2585	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-12	100101 一类工业用地	63633	101813-159083	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)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-13	1401 公园绿地	2641	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-14	1701 河流水面	4122	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-15	1401 公园绿地	2246	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-16	100101 一类工业用地	70634	113014-176885	1.6-2.5	≥30	15-20	5G通信基站机房及配套设施3处 (每处建筑面积≥35平方米)，配电网开闭站1处 (建筑面积≥60平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-17	1401 公园绿地	7163	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-18	1701 河流水面	4443	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-19	1401 公园绿地	9215	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-20	090105 公用设施营业网点用地	8000	4000	0.5	—	—	5G通信基站机房及其配套设施1处 (建筑面积≥35平方米)	—	规划加油站、充电站、充电站
		TH10-01-21	1402 防护绿地	1413	—	—	—	—	—	—	—
TH10	TH10-01	TH10-01-22	100101 一类工业用地	20801	33281-52002	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-23	1309 环卫用地	1500	1500	1.0	—	—	再生资源回收站 (建筑面积≥100平方米)，环卫工人作业站 (建筑面积≥40平方米)，公厕厕所 (建筑面积≥40平方米)	—	规划垃圾转运站
		TH10-01-24	100101 一类工业用地	42803	68484-107007	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)，配电网开闭站1处 (建筑面积≥60平方米)	厂房、仓库每100平方米计容积率建筑面积≥0.3个，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-25	100101 一类工业用地	66535	106456-166337	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-26	03 林地	109405	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-27	100101 一类工业用地	42969	68751-107423	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-28	100101 一类工业用地	16565	26555-41414	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-29	03 林地	8556	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-30	1701 河流水面	1982	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-31	03 林地	15261	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-32	03 林地	15304	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-33	03 林地	781	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-34	1701 河流水面	236	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-35	03 林地	4170	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-36	1402 防护绿地	3260	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-37	100101 一类工业用地	12908	20652-32269	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—
		TH10-01-38	03 林地	1875	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-39	1701 河流水面	1949	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-40	03 林地	1952	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-41	1402 防护绿地	2422	—	—	—	—	—	—	—
		TH10-01-42	100101 一类工业用地	28073	44918-70184	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，行政办公及生活服务配套设施设置停车位按每100平方米计容积率建筑面积≥1.0个。	—