

惠州市大亚湾坪山河西部片区 PX080207 地块控制性详细规划调整论证报告及 PX080207-01、02 地块控制性详细规划调整（草案）

（公示稿）

申报单位：大亚湾经济技术开发区管委会

建设地点：大亚湾西区街道

编制时间：2025 年 9 月

目录

第一章 项目概述	3
1.1 项目背景	3
1.2 调整必要性	3
1.3 项目区位及调整范围	3
1.4 规划依据	5
第二章 现状概况	6
2.1 项目位置	6
2.2 现状情况分析	6
2.3 现状建设情况	8
2.4 现状公共服务情况	8
2.5 现状道路情况	9
2.6 现状市政设施情况	9
2.7 现状总结	10
第三章 上层及关规划	11
3.1 《惠州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》	11
3.2 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》	12
3.3 河道管理线	13
第四章 调整方案	14
4.1 调整方案	14
4.2 调整内容	14
第五章 方案影响评价	16
5.1 公共配套设施校核	16
5.2 道路交通影响分析	16
5.3 市政公用设施及工程管线校核	18
5.4 城市环境影响评价	23

第一章 项目概述

1.1 项目背景

为推进坪山河科技创新走廊建设，优化产业空间，整合低效土地资源，拟将部分发展备用地调整为一类工业用地，大亚湾经济技术开发区管委会组织编制单位对惠州市大亚湾坪山河西部片区 PX080207 地块控制性详细规划调整的可行性和必要性进行了研究，并组织编制了《惠州市大亚湾坪山河西部片区 PX080207-01、02 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 调整必要性

（1）整合低效土地资源，提高城市用地集约利用水平。

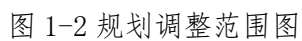
规划调整范围位于大亚湾西区街道坪山河西侧，为城市未来发展所预留的建设用地，周边土地规划划分相对较为零碎，建设程度较低。现地块周边城市设施建设已成熟，为整合零散、低效使用的政府储备地，考虑通过规划调整之后，统一进行开发建设，以提升城市用地利用效能。

（2）推动“大亚湾坪山河科技创新走廊”重点产业项目落地。

惠州市政府工作报告提出要深入实施融深融湾行动，强化大湾区重要节点城市功能，要积极建设大亚湾坪山河科技创新走廊，2025 年“五个一”目标明确全面启动土地整备，重点攻坚 7 号地块（樟浦东片区）。开发区工作会议明确“重点将樟浦东片区打造成‘总部基地+产研智核’”，本项目地块作为首期开发区将按程序进行规划调整，以推动重点产业项目落地。

1.3 项目区位及调整范围

规划调整范围位于惠州市大亚湾西区街道。本项目周边交通基础设施配置完善，距惠州平潭机场 60 公里，距惠阳站 10 公里，距深圳沙田地铁站仅 7 公里，距离大亚湾开发区管委会 12 公里。



1.4 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- （4）《中华人民共和国河道管理条例》；
- （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》（2014）；
- （7）《广东省绿色建筑条例》；
- （8）《广东省水利工程管理条例》；
- （9）《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- （10）《城市规划编制办法》（建规〔2005〕146 号）；
- （11）《惠州市城市地下管线管理办法》（2016）；
- （12）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- （13）《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（粤自然资发〔2021〕3 号）；
- （14）《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》；
- （15）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号）；
- （16）《惠州市城乡规划建设管理技术规定》（2023 年）；
- （17）国家、省、市的其他有关规范与标准等。

第二章 现状概况

2.1 项目位置

规划调整范围位于惠州市大亚湾经济开发区西区街道，面积 8628 平方米，紧邻龙山三路，位于龙山三路东侧。



图 2-1 规划调整范围示意图

2.2 现状情况分析

2.2.1 用地现状

根据 2022 年期末地类图斑数据，规划调整范围内主要有 5 类用地类型，包括工业用地、灌木林地、商业服务业设施用地、其他草地、公路用地。

地类名称	面积 (m ²)	占比 (%)	小计 (m ²)
灌木林地	5153	60	8628
商业服务业设施用地	1222	14	

其他草地	1723	20	
工业用地	519	6	
公路用地	11	0	

表 2-1 土地变更调查地类统计表



图 2-2 2022 年土地变更调查地类图斑

2.2.2 现状权属情况

规划调整范围全部为国有土地，均为政府储备地，已完成报批，储备地面积 8628 平方米。



图 2-3 土地权属情况图

2.3 现状建设情况

规划调整范围现状有少量临时建构筑物，覆盖灌木。



图 2-4 现状建设情况

2.4 现状公共服务情况

规划调整范围东侧是坪山河带状公园岸线，具备良好的生态基底，周边医疗、教育等公共服务设施齐全，城市基础配套较为完善。

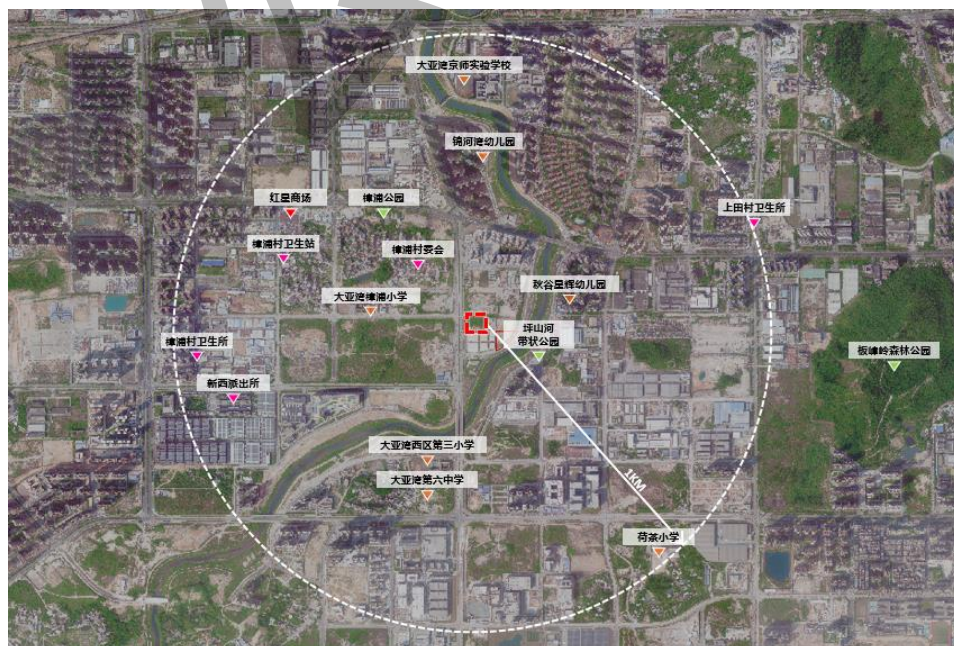


图 2-5 周边公共设施分布分析图

2.5 现状道路情况

规划调整范围主要依托 2 条主干道、1 条次干道和 3 条支路连接其他片区，主干道分别为石化大道西（道路红线宽度 60m）、龙山三路（道路红线宽度 50m），次干道为樟南路（道路红线宽度 24m），支路为樟湾路（道路红线宽度 20m）、樟林路（道路红线宽度 20m）、龙盛五路（道路红线宽度 20m）。



图 2-6 周边现状道路分析图

2.6 现状市政设施情况

给水：规划范围属于大亚湾自来水管厂的供水范围，沿着石化大道西敷设 DN700—DN400 的给水管供给规划范围内用水；

雨水：规划范围位于坪山河西部，雨水主要排入该河，管径 d800—d1200；

污水：沿着石化大道敷设污水主干管，接收规划范围污水管收集的污水后，向北送往大亚湾第二水质净化厂；

电力：石化大道西架设 110kV 同塔双回架空线路，走廊宽度 30 米，规划范围西侧架有现状 10kV 双回架空线路。



图 2-7 现状市政设施情况图

2.7 现状总结

规划调整范围位于大亚湾西区街道石化大道南侧，10 分钟车程到达深圳坪山区，是深惠协同发展的核心片区，区位优势明显。规划调整范围内场地平整，周边土地权属分散，用地面积较小，基本没有开发建设。地块临近坪山河带状公园已初步建成，环境景观条件较好。综上所述，规划调整范围具备城市核心区的发展优势，现状建设与片区发展阶段不匹配，亟待开发。

第三章 上层次及相关规划

3.1 《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

3.1.1 规划用地用海

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，规划调整范围内为工业用地、草地、林地、城镇道路用地，其中工业用地 6754 平方米，草地 856 平方米，林地 1008 平方米，城镇道路用地 11 平方米。

分类		用地用海分类代码	面积（m²）	小计（m²）
建设用地	工业用地	1001	6754	6765
	城镇道路用地	1207	11	
非建设用地	草地	04	856	1863
	林地	03	1008	

表 3-1 用地用海情况汇总表

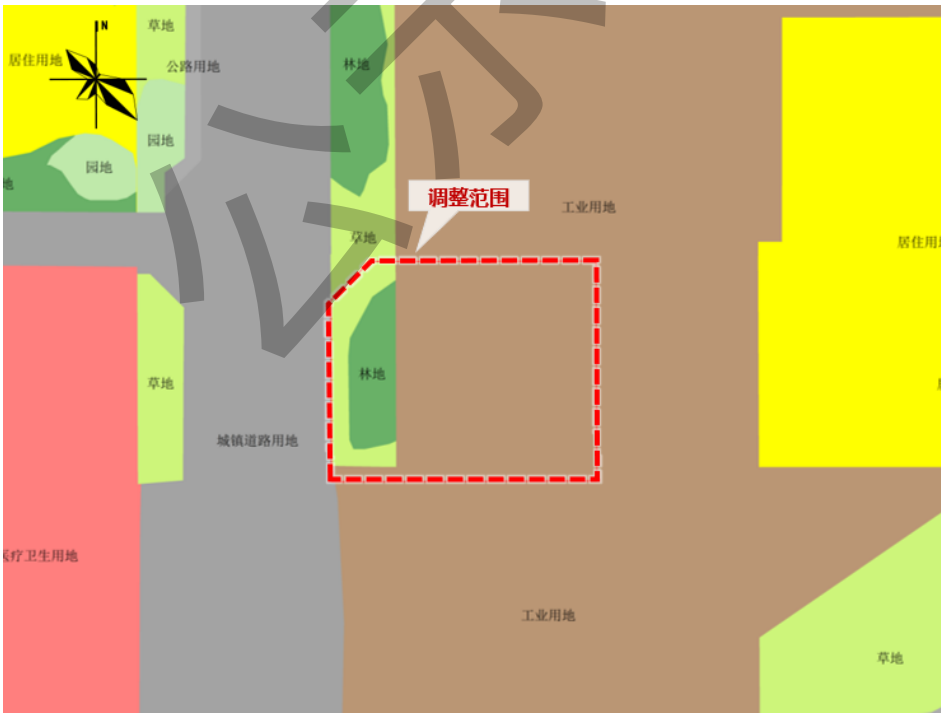


图 3-1 惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）

经核实，规划调整范围不涉及市总规强制性内容。

3.1.2 三区三线

根据《惠州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”（部下发封库版），调整范围有 6765 平方米位于城镇开发边界内，1863 平方米位于城镇开发边界外。未纳入城镇开发边界内的用地拟规划为绿地与开敞空间，符合《城镇开发边界外布局建设项目准入目录（试行）》。

调整范围不涉及生态保护红线、永久基本农田。

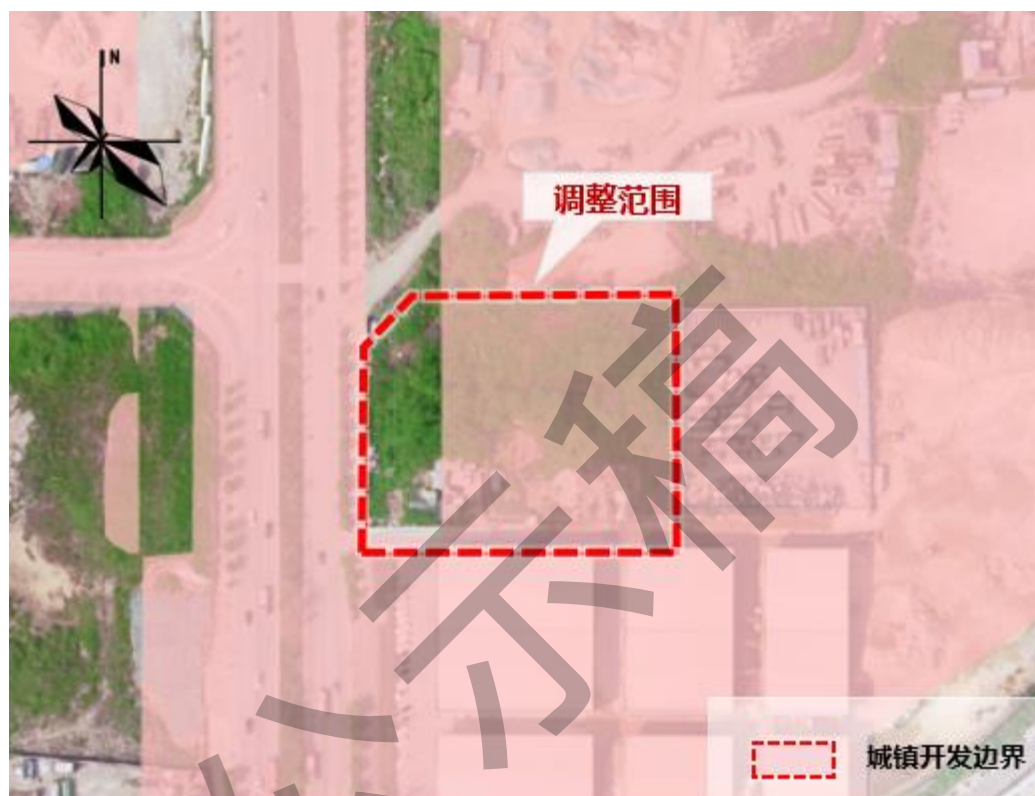


图 3-2 规划调整范围与城镇开发边界叠合图

3.2 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》（惠府函〔2016〕252 号）中，规划调整范围涉及一个地块，规划用地性质城市发展备用地，用地编号 PX080207，计算用地指标面积 9510 平方米，其中，6611.5 平方米规划用地性质为城市发展备用地；2016.7 平方米规划用地性质为防护绿地。



图 3-3 《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》

3.3 河道管理线

规划调整范围均在河道管理线以外。



图 3-4 河道管理线核查

第四章 调整方案

4.1 调整方案

（1）调整后的地块指标

PX080207-01 地块，规划用地性质为 1402（防护绿地），计算指标用地面积 2017 平方米。

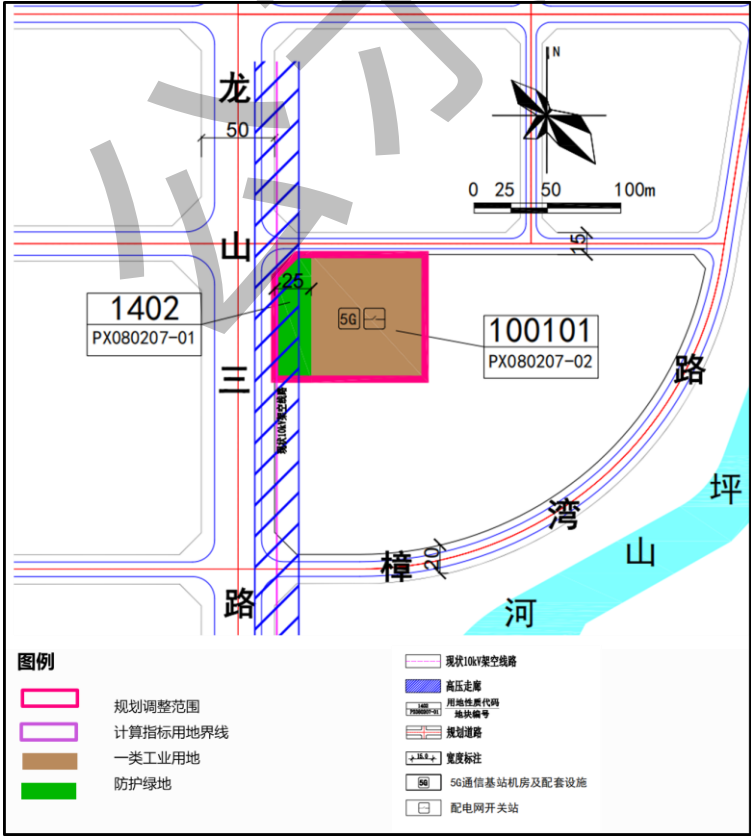
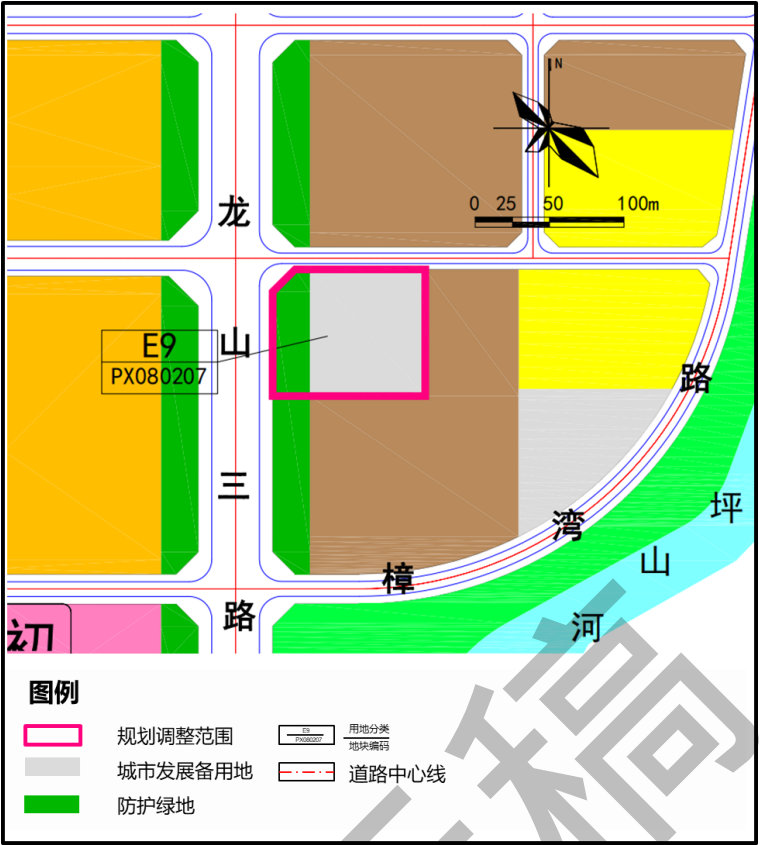
PX080207-02 地块规划用地性质为 100101（一类工业用地），计算指标用地面积 6612 平方米，容积率 1.6~2.5，计容积率建筑面积 10579~16530 平方米，绿地率 10%~20%，建筑系数 $\geq 40\%$ ，机动车停车位配建标准为厂房每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 0.3 个，行政办公及生活服务设施为每 100 平方米计容积率建筑面积 ≥ 1 个，配套设施：5G 通信基站机房及配套设施 1 处（建筑面积 ≥ 35 平方米）、配电网开关站 1 处（建筑面积 ≥ 60 平方米）。备注：如相邻地块由同一建设单位统一开发建设时，可取消地块间建筑红线，但须满足相关建筑退让要求。

4.2 调整内容

与原控制性详细规划相比，主要调整内容有：

1. 用地性质：将原控规 PX080207 地块由发展备用地调整为防护绿地和一类工业用地，并明确相关控制指标。

2. 配套设施：根据《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023 年），在一类工业用地内新增 1 处 5G 通信基站机房及配套设施、1 处配电网开关站。



第五章 方案影响评价

5.1 公共配套设施校核

5.1.1 服务人口规模

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，预测规划区可承载的居住人口规模为 25.5 万人，考虑规划区长远发展因素，市政公用设施按远景 31.5 万人进行配置。本次规划调整，增加工业用地 0.66 公顷，新增就业人口密度指标参考一般工业园区的人口密度，规划区内的一类工业按用地 100 人/公顷计算，预计增加产业就业人口 66 人。

5.1.2 公共配套设施校核

（1）城市绿地校核

规划调整不涉及对城市绿地的调整。

（2）公共配套设施校核

规划调整后，新增 1 处 5G 通信基站机房及配套设施、1 处配电网开关站，提升片区设施的服务能力。

（3）其他公共设施校核

规划调整后，居住人口规模不变，不涉及中小学调整，产业就业人口略有增加，对片区教育设施、医疗设施、文化设施、体育设施需求基本无影响。

5.2 道路交通影响分析

本次交通承载力影响评估分析，参照《建设项目交通影响评价技术标准 CJJ/T141-2010》进行分析。

（1）交通影响评价范围

调整范围涉及龙山三路（B4），为主干路，道路红线宽度为 50 米；樟湾路（D3）道路，为支路，道路红线宽度为 20 米；规划 E1 路，为小区内部道路，道路红线宽度为 15 米。规划调整不涉及已批规划道路的线型、标高、道路断面等内容的调整。

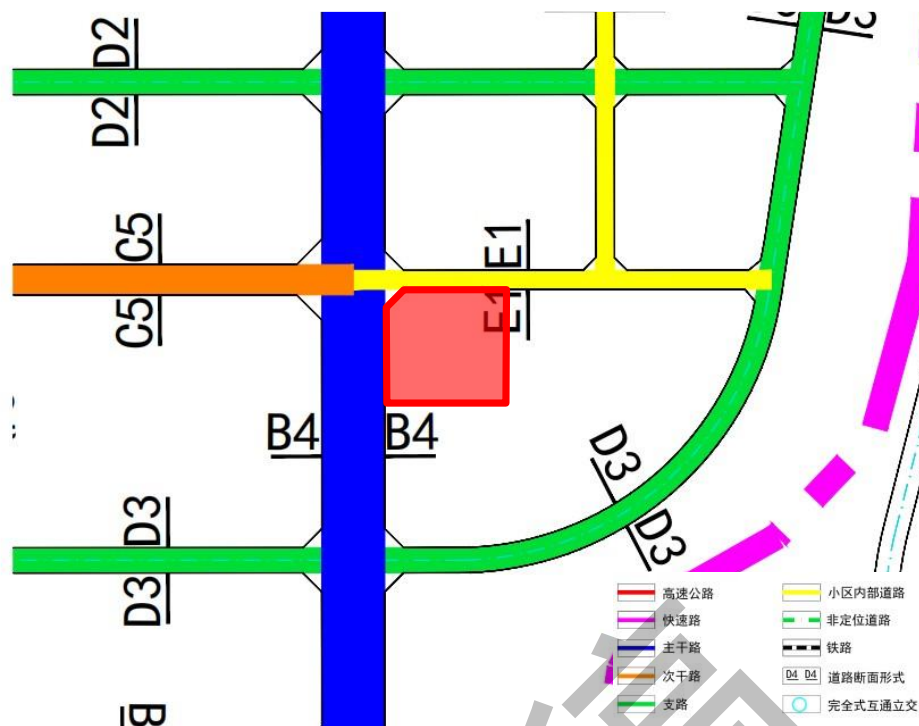


图 5-1 交通影响范围

(2) 道路交通影响分析

根据 PX080207 地块周边路网条件与交通组织需要，以龙山三路（B4）、樟湾路（D3）和规划 E1 路等道路围合区域作为路网承载分析研究范围，本次交通影响校核调整增加的一类工业用地容积率取最高值 2.5。

	用地性质	计容建筑面积 (m ²)	车流生成率 (pcu/百平方米建筑面积)	发生率	吸引率	发生量 (pcu/h)	吸引量 (pcu/h)
调整前	城市发展备用地	—	—	—	—	—	—
调整后	一类工业用地	16530	0.3	35%	65%	17.36	32.23

本次地块调整后交通量增加约 49.59pcu/h，分散至路网中，对周边道路的通行能力基本无影响。

(3) 地块出入口影响分析

PX080207-02 地块，通过地块北侧设置机动车出入口满足交通出入需求，地块开口均满足出入口距离交叉口间距要求，对周边道路交通组织无干扰，符合相关规范要求。

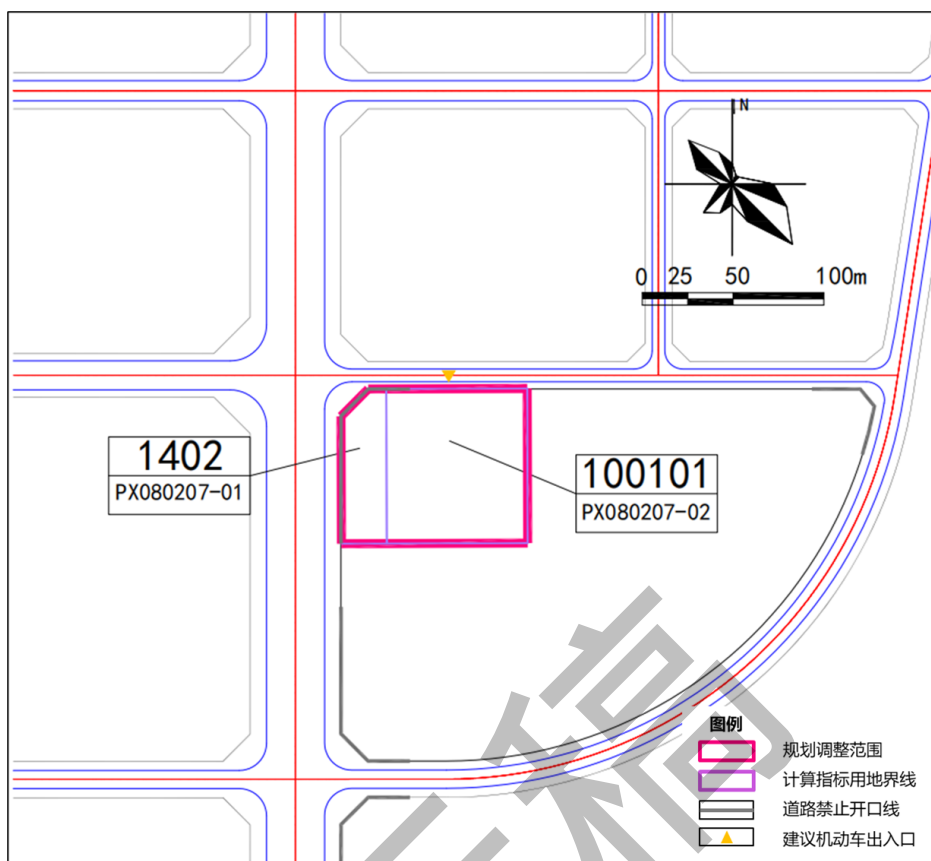


图 5-2 地块出入口影响分析图

5.3 市政公用设施及工程管线校核

5.3.1 给水工程

（1）原规划用水量

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，预测规划区内平均日总用水量约 13 万 m^3/d ，用水量日变化系数采用 1.3，则规划区最高日总用水量为 16.9 万 m^3/d 。

（2）控规调整后用水量预测

本次规划调整涉及增加工业用地面积 0.66 公顷，预测用水增加 66 m^3/d 。

调整后，增加的用水量较少，未突破原控规规划用水量，所以《惠州市惠阳区淡水中心区控制性详细规划》中规划的给水设施能满足区内用水需求。

（3）规划给水厂及给水管网校核

给水厂：根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，规划区水源来自大亚湾自来水厂，现状规模为 9.0 万 m^3/d ，满足调整后供水需求。

给水管网：根据本次规划确定的开发规模对地块的规划管网进行水量校核，规划延续已批控规的给水管线规划，沿龙山三路、樟湾路、规划支路敷设给水管，管径分别为 DN400、DN200、DN200，供水管网在地块周边供水水量、水压均有保证，原规划管网可以满足本次规划的供水要求。

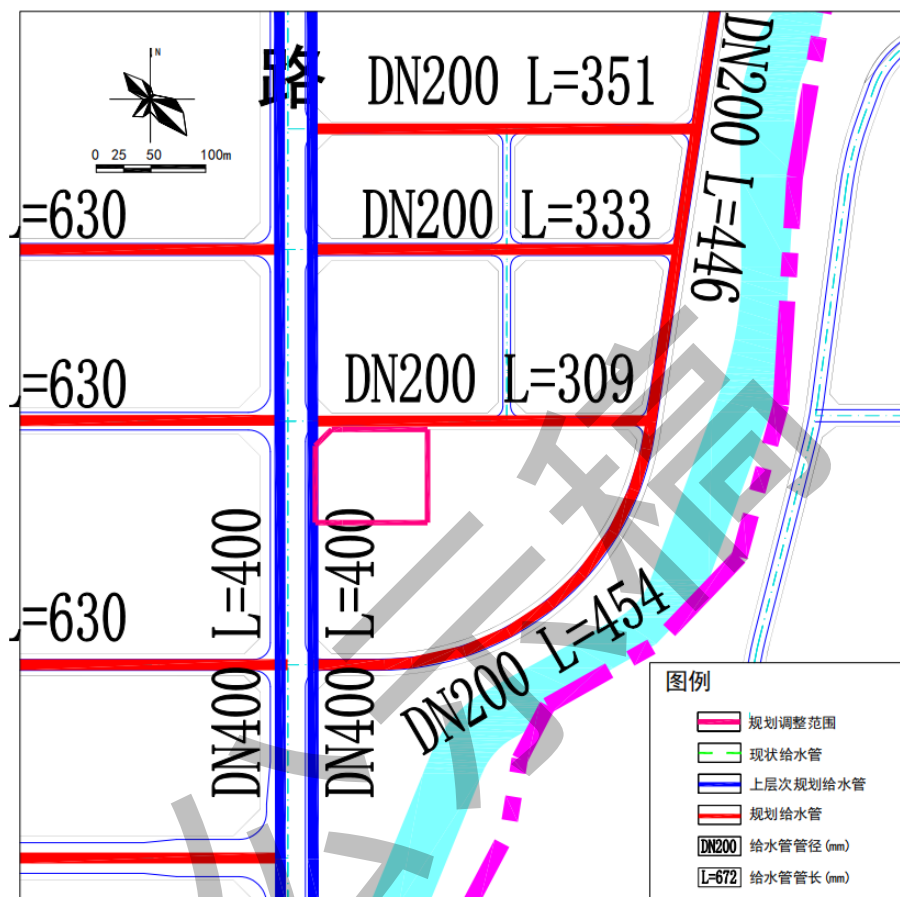


图 5-3 原控规给水工程规划校核

5.3.2 污水工程

(1) 原规划污水量

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，规划区内平均日总用水量为 13 万 m^3/d ，生活污水量取相应的用水量 90%；工业和仓储等的污水量取用水量的 80%，道路广场和公共绿地不计污水量（包含地下水渗漏及其他不可预见水量），则平均日污水排放量为 8.3 万 m^3/d 。

(2) 控规调整后污水量预测

本次规划调整涉及增加工业用地面积 0.66 公顷，预测用水增加 66 m^3/d ，工业和仓储等的污水量取用水量的 80%，则预测污水量增加 52.8 m^3/d ，调整后污水处理能力能

满足调整后需求。

（3）规划污水处理厂及污水管网校核

规划延续已批控规的污水管线规划，沿龙山三路、樟湾路、规划支路敷设污水管，管径分别为 d1200、d400、d500，接收地块间污水管收集的污水后，送往位于规划区东北角的第二水质净化厂，规划规模 16.0 万 m³/d，占地面积 3.24 公顷，原规划污水处理厂及污水管网可以满足本次规划的污水处理要求。

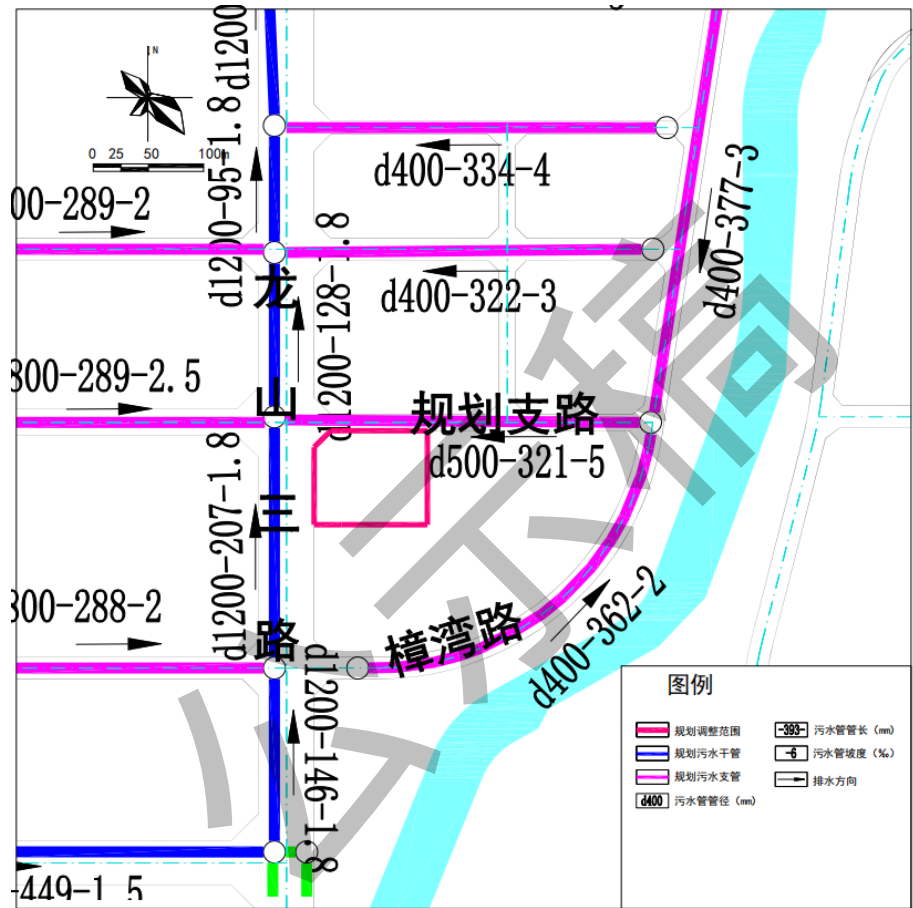


图 5-4 原控规污水工程规划校核

5.3.3 电力工程

（1）调整前电力负荷预测

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，规划区的实际负荷为 165MW。110kV 变电站容载比取 2.1，则需要 110kV 变电容量为 347MVA。

（2）调整后电力负荷预测

本次规划调整增加工业用地面积 0.66 公顷，预测用电负荷增加 231 千瓦。

（3）供电场站校核

根据原控规，规划区远期需规划三个 110kV 站供电，各变电站具体情况如下表：

表 5-1 规划区供电电源规划一览表

序号	变电站名称	电压等级	远期主变容量 (MVA)	占地面积 (m ²)	布置型式	建设区域	备注
1	樟埔站	110kV	3×63	6000	户内 GIS	龙山一路与龙盛五 路交叉口西南侧	规划扩 容
2	车城站	110kV	3×63	5625	户内 GIS	龙海二路北侧	在建
3	老畲站	110kV	3×63	8000	户内 GIS	龙山一路与曦城东 路交叉口西北侧	规划

（4）电力工程校核

本次地块调整后，增加的用电负荷对片区用电负荷影响比率小于 1%，对片区无影响，规划延续已批控规的电力管线规划，沿龙山三路、樟湾路、规划支路路敷设电缆线路，电缆沟尺寸为 1.2m×1.2m、1.0m×1.0m、1.0m×1.0m。调整后不影响原规划电缆路线，满足调整后变化。

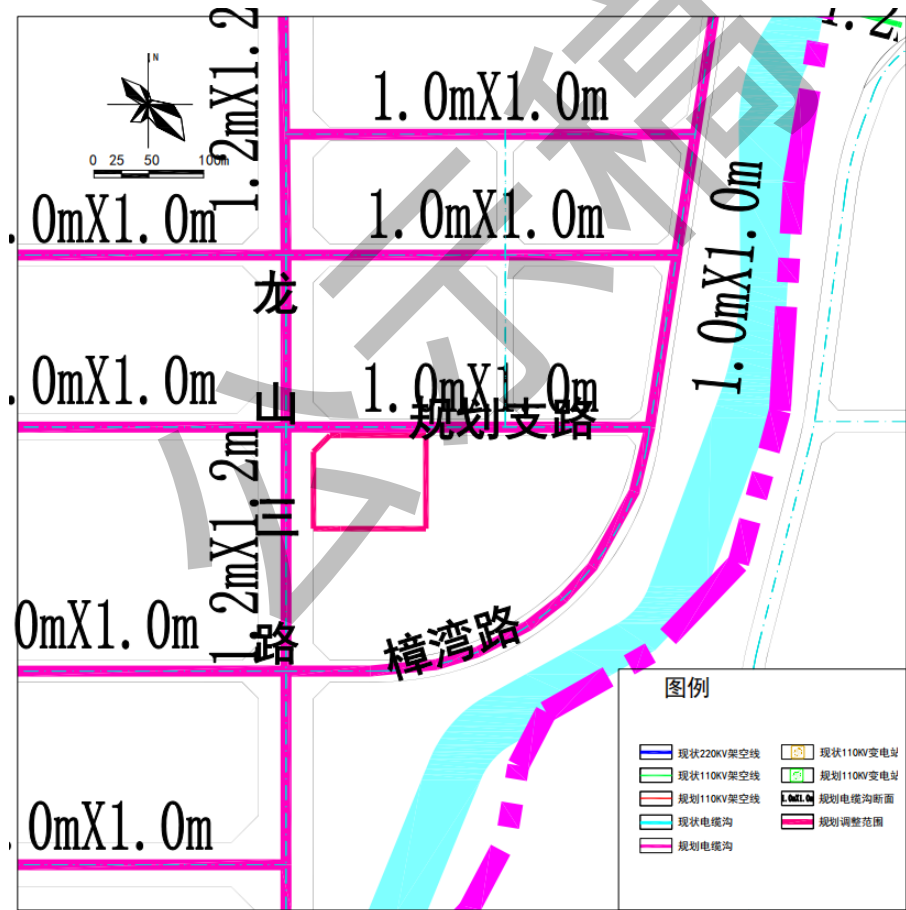


图 5-5 原控规电力工程规划校核

5.3.4 燃气工程

（1）燃气供应系统

LNG 气化站：位于龙盛五路与曦城东路交叉口东南角，占地面积 20000 m²，与综合办公楼合建，气源由液化天然气槽车将液化天然气运至站内，正常情况下对管网进行调峰，在紧急情况下作为应急气源，使居民用户的用气保证率不低于 70%。

燃气输配管网：规划延续已批控规的燃气管线规划，沿龙山三路、规划支路敷设燃气线路，燃气管径为 De160。

（2）控规调整后用气量预测及校核

本次规划调整后，增加工业用地面积 0.66 公顷，预计增加天然气耗气量 52.8m³。规划延续已批控规的燃气管线规划，沿龙山三路、规划支路敷设燃气线路，燃气管径为 De160。原控规燃气供应系统可满足规划调整后所增加的燃气耗气量。

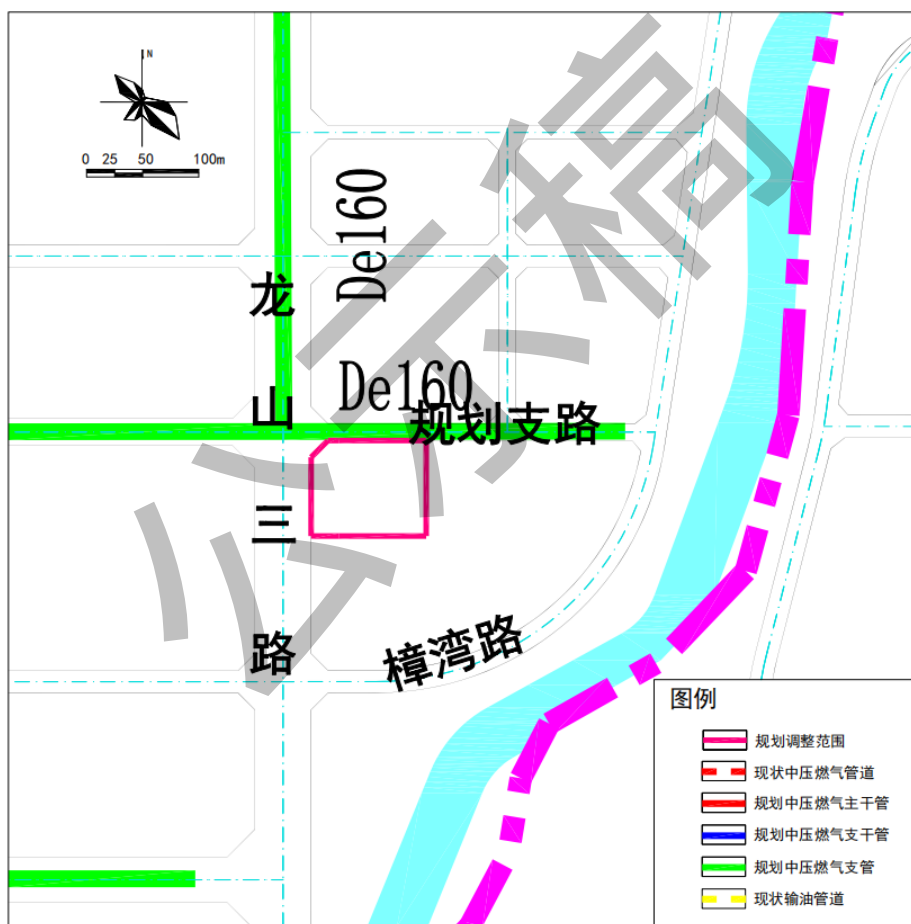


图 5-6 原控规燃气工程规划校核

5.3.5 市政设施校核小结

本次规划调整后，坪山河西部片区市政设施服务及工程管线满足需求。

5.4 城市环境影响评价

5.4.1 环境工程影响校核

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，规划区空气质量执行环境空气质量标准（GB3095-1996）二级标准，工业废水处理率达 98%，处理达标率达 100%，垃圾无害化处理率达 100%。使规划区成为环境优美、清洁、舒适、高效的滨水绿色新区，实现环境与社会、经济协调发展。

原规划地块规划用地性质为城市发展备用地，暂未划定声环境功能区，规划调整后，规划地块为 2 类声环境功能区，以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域。

各类功能区声环境执行的标准和厂界标准见表。

表 5-2 环境噪声及厂界执行标准

功能区	环境噪声		厂界执行标准	
	昼间	夜间	昼间	夜间
0 类区	50	40	50	40
1 类区	55	45	55	45
2 类区	60	50	60	50
3 类区	65	55	65	55
4 类区（4a）	70	55	70	55

5.4.2 环卫设施校核

（1）垃圾量变化预测

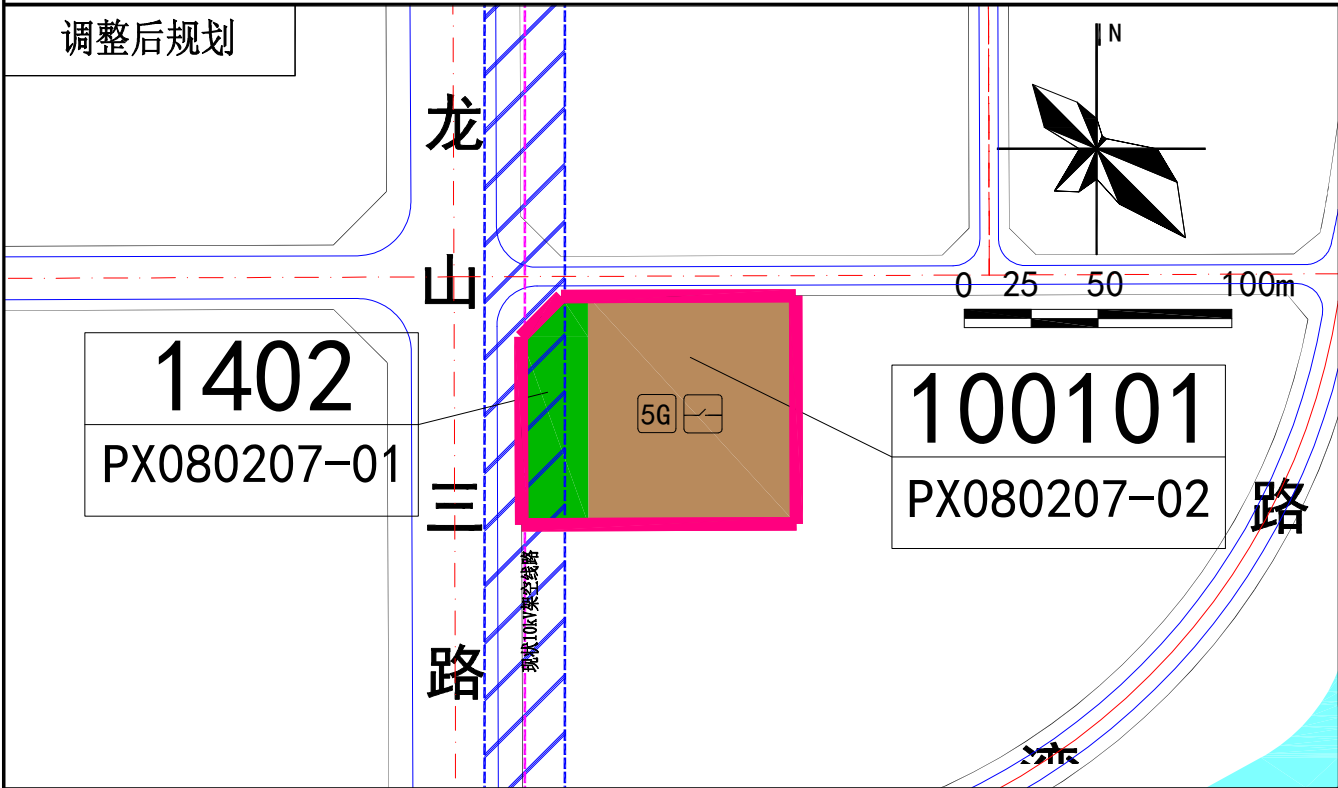
根据大亚湾经济发展状况，结合惠州市总体规划的预测分析，采用人均指标法估算垃圾产生量，远期人均垃圾量采用 1.2 千克/日，垃圾日产生总量 378 吨。规划调整后，增加产业就业人口 66 人，垃圾量增加 79.2 千克/日。

（2）环卫设施校核

根据《惠州市大亚湾坪山河西部片区控制性详细规划》，规划共设置 4 座环保型垃圾转运站以及各居住用地内均配置垃圾收集站，每座环保型垃圾转运站占地面积 2500~3000 平方米，设计规模 150 吨/日，均匀布置在规划区内。其中，一座垃圾转运站位于龙海二路与龙山三路交叉口以南约 500 米，规划为环卫设施用地，地块编码 PX050106，规划用地面积 3576 平方米，服务半径可覆盖本次规划调整地块。规划调整方案，不涉及对环卫设施的调整，产生新的垃圾量并未对原有环卫设施规划造成挑战，原控规环卫设施规划可满足本次规划调整需求。

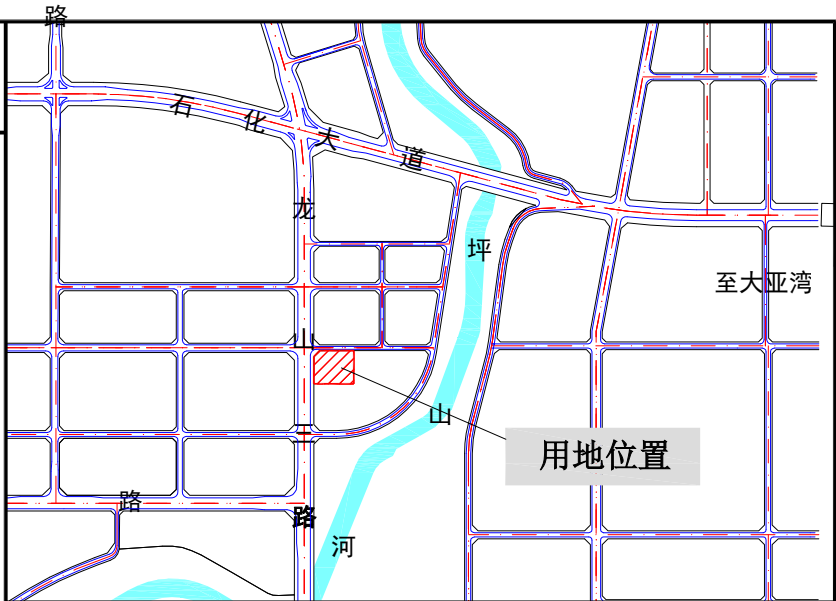
惠州大亚湾坪山河西部片区PX080207地块控制性详细规划调整（草案）

调整后规划



图例

- 一类工业用地 (100101)
- 防护绿地 (1402)
- 规划调整范围
- 现状10kV架空线路
- 高压走廊
- 用地性质代码
地块编号
- 规划道路
- 宽度标注
- 5G通信基站机房及配套设施
- 配电网开关站

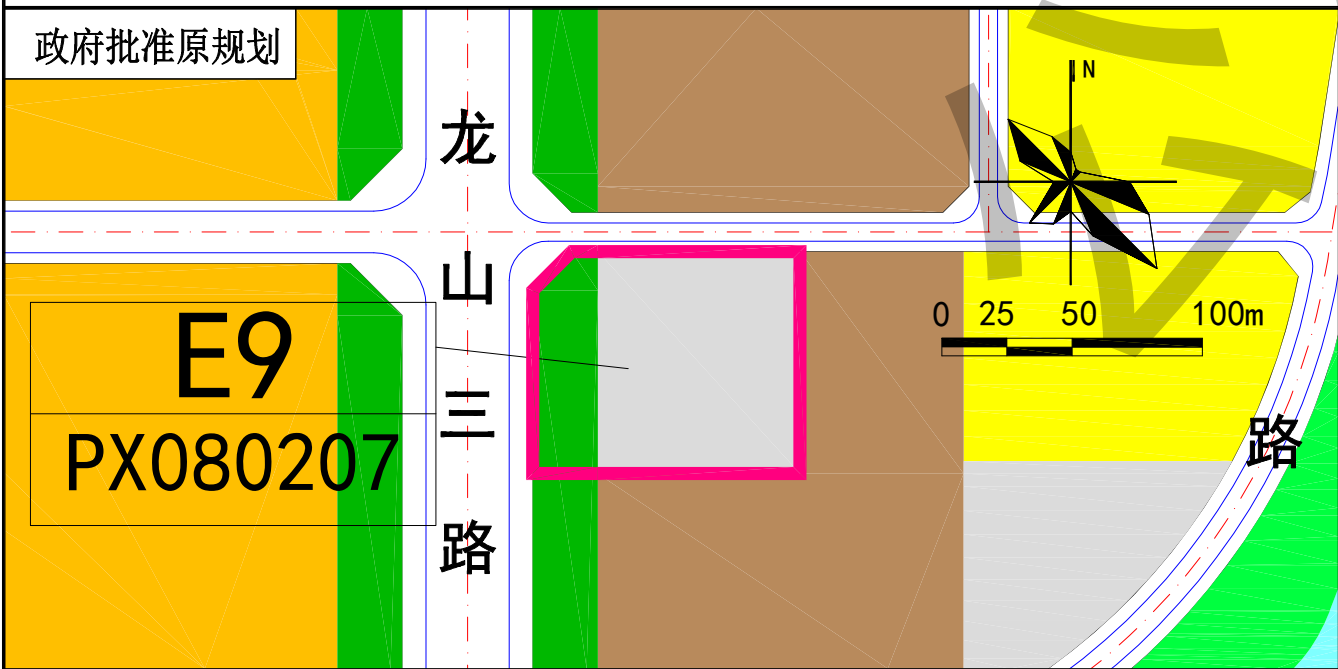


地块区位图

规划控制条文

- 说明：
- 本图则尺寸以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系；设计标高为1985国家高程坐标系。
 - 规划用地性质及代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
 - 地块配套设施按《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023年）执行。
 - 图中道路的线位、断面和道路交叉口形式以及竖向标高以具体的工程实施方案为准；道路名称除已按法定程序批准的外，均为规划暂定名，最终以批准的相关路名规划为准。
 - PX080207-02地块，如相邻地块由同一建设单位统一开发建设时，可取消地块间建筑红线，但须满足相关建筑退让要求。
 - 该用地西侧有现状10kV架空线，项目建设时须满足《城市电力规划规范》的相关要求，具体线位须以实测为准。
 - 其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》（2023）及相关规范要求。
 - 在建设过程中，如果挖掘到地下埋藏文物时，严格按照相关法律法规规定停止施工，并按有关规定处理。

政府批准原规划



图例

- 一类工业用地 (M1)
- 科研教育用地 (A3)
- 村庄建设用地 (H14)
- 二类居住用地 (R2)
- 公园绿地 (G1)
- 防护绿地 (E1)
- 水域 (E1)
- 城市建设发展备用地 (E9)
- 用地性质代码
地块编号
- 规划道路
- 规划调整范围

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	土地使用性质	计算指标用地面积（㎡）	容积率	计容积率建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	配套设施	机动车停车位配建标准
PX080207	E9	城市发展备用地	9509.9	-	-	-	-	-	-

惠州大亚湾坪山河西部片区PX080207地块控制性详细规划调整（草案）

