

《惠来县控制性详细规划实施评估及详规单元划定研究》草案公示

一、规划范围

本次详规单元划定工作范围为惠来县管辖范围（不包括粤东新城、揭阳市大南海石化工业区），总面积约 1155.5 平方公里。单元划分重点区域以惠来县国土空间总体规划确定的城镇开发边界（总面积 89.70 平方公里，其中，惠来县管辖范围内约 102.04 平方公里）为主，适当衔接已批/在编片区控规、控规单元、规划条件范围，参照《关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》（粤自然资函〔2023〕207 号）的相关要求，在规划范围划分一般单元、重点开发单元、历史文化保护单元、城市更新单元。

二、划分思路

根据《广东省城镇开发边界内详细规划单元划分指南（试行）》的要求，规划单元是对国土空间总体规划确定的规划片区的深化和细化，衔接总规与地块的传导载体、详细规划编制与实施监督的基本单位。利用总体规划划定的规划片区细化分为各详规单元，利用详规单元衔接具体的单元控规与地块开发细则来指导土地出让与详规编制实施的基准。

《通知》要求在城镇开发边界内划分出全域覆盖、无缝衔接、分类管控、统一赋码的详细规划单元，城镇开发边界外的农业农村单元与生态单元划分可参照执行。

结合规划范围内城镇建设的实际情况，本次单元划定划分为一般单元、重点开发单元、历史文化保护单元、城市更新单元四种基本类型。其中，一般单元指按照通则式要求开展单元规划编制，将除特殊单元以外的单元区域统筹划定；重点开发单元参照总体规划确定的城市中心区、交通枢纽区、重点产业区、创新集聚区、海陆统筹重点区域或其他重点开发区域的范围，形成独立单元；历史文化保护单元参照历史城区、历史文化街区、名镇、名村、重要传统村落管控范围，形成独立单元；城市更新单元参照存量土地和低效用地的范围，形成独立单元。

三、划分方案

按照《惠来县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，在规划范围内共划定 36 个规划片区，其中一般单元 18 个，重点开发单元 14 个，历史文化保护单元 1 个，城市更新单元 3 个。规划片区作为总体规划向下传导的载体，需传导总体规划的要求，并指导下层次详细规划的编制。详规单元的

划定依据总体规划中划定的规划片区的要求，结合城镇类片区的划定范围统筹划定，并在详规单元的管控中结合详规单元的不同类型传导总体规划确定的底线管控、用地规模、用地布局、住房保障、公共服务、绿地系统、城市设计、综合交通、市政防灾等管控内容。

四、与城镇开发边界关系

详规单元覆盖城镇开发边界 101.87 平方公里，占规划范围内城镇开发边界面积（102.04 平方公里）的 99.83%。剩余 0.17 平方公里城镇开发边界未纳入，占城镇开发边界面积的 0.17%，该部分主要位于县域北部山区的独立用地。

惠来县详规单元划分一览表

序号	镇街名称	单元编码	单元类型	单元面积（平方公里）
1	惠城镇	JY-HLX-01-01	重点开发单元	1.71
2		JY-HLX-01-02	重点开发单元	2.49
3		JY-HLX-01-03	重点开发单元	2.08
4		JY-HLX-01-04	城市更新单元	1.14
5		JY-HLX-01-05	历史文化保护单元	0.49
6		JY-HLX-01-06	城市更新单元	1.42
7		JY-HLX-01-07	一般单元	1.57
8		JY-HLX-01-08	城市更新单元	1.52
9		JY-HLX-01-09	重点开发单元	1.57
10	华湖镇	JY-HLX-02-01	一般单元	3.09
11		JY-HLX-02-02	一般单元	1.08
12		JY-HLX-02-03	重点开发单元	1.85
13		JY-HLX-02-04	一般单元	1.48
14		JY-HLX-02-05	重点开发单元	1.35
15	仙庵镇	JY-HLX-03-01	一般单元	2.07

序号	镇街名称	单元编码	单元类型	单元面积（平方公里）
16		JY-HLX-03-02	重点开发单元	5.87
17		JY-HLX-03-03	重点开发单元	1.05
18	靖海镇	JY-HLX-04-01	一般单元	4.20
19		JY-HLX-04-02	重点开发单元	4.04
20	周田镇	JY-HLX-05-01	一般单元	3.16
21	前詹镇	JY-HLX-06-01	重点开发单元	8.54
22		JY-HLX-06-02	重点开发单元	5.47
23		JY-HLX-06-03	一般单元	3.52
24	神泉镇	JY-HLX-07-09	重点开发单元	4.39
25	东陇镇	JY-HLX-08-01	一般单元	2.42
26		JY-HLX-08-02	一般单元	2.71
27	岐石镇	JY-HLX-09-01	一般单元	3.99
28	隆江镇	JY-HLX-10-01	一般单元	5.02
29		JY-HLX-10-02	一般单元	2.48
30	溪西镇	JY-HLX-11-01	一般单元	2.60
31		JY-HLX-11-03	重点开发单元	1.43
32	鳌江镇	JY-HLX-12-01	一般单元	3.12
33	东港镇	JY-HLX-13-01	一般单元	2.39
34	葵潭镇	JY-HLX-14-01	一般单元	3.82
35		JY-HLX-14-02	重点开发单元	3.43
36	侨园镇	JY-HLX-15-01	一般单元	3.31

五、城镇开发边界内已编控规评估

从符合性、支撑性、适应性和实施性四方面，对城镇开发边界内已编控规进行全面评估。按照评估要素对控规地块深度的内容进行评估，区分重大冲突、一般冲突、无冲突三类情形。其中，与总体规划强制性内容、专项底线管控要求等不符的情形判定为重大冲突；与其他评估要素存在不符的情形判定为一般冲突；无不符的情形判定为无冲突。

七、单元优化引导

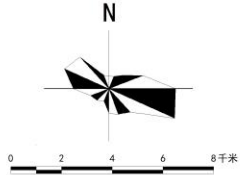
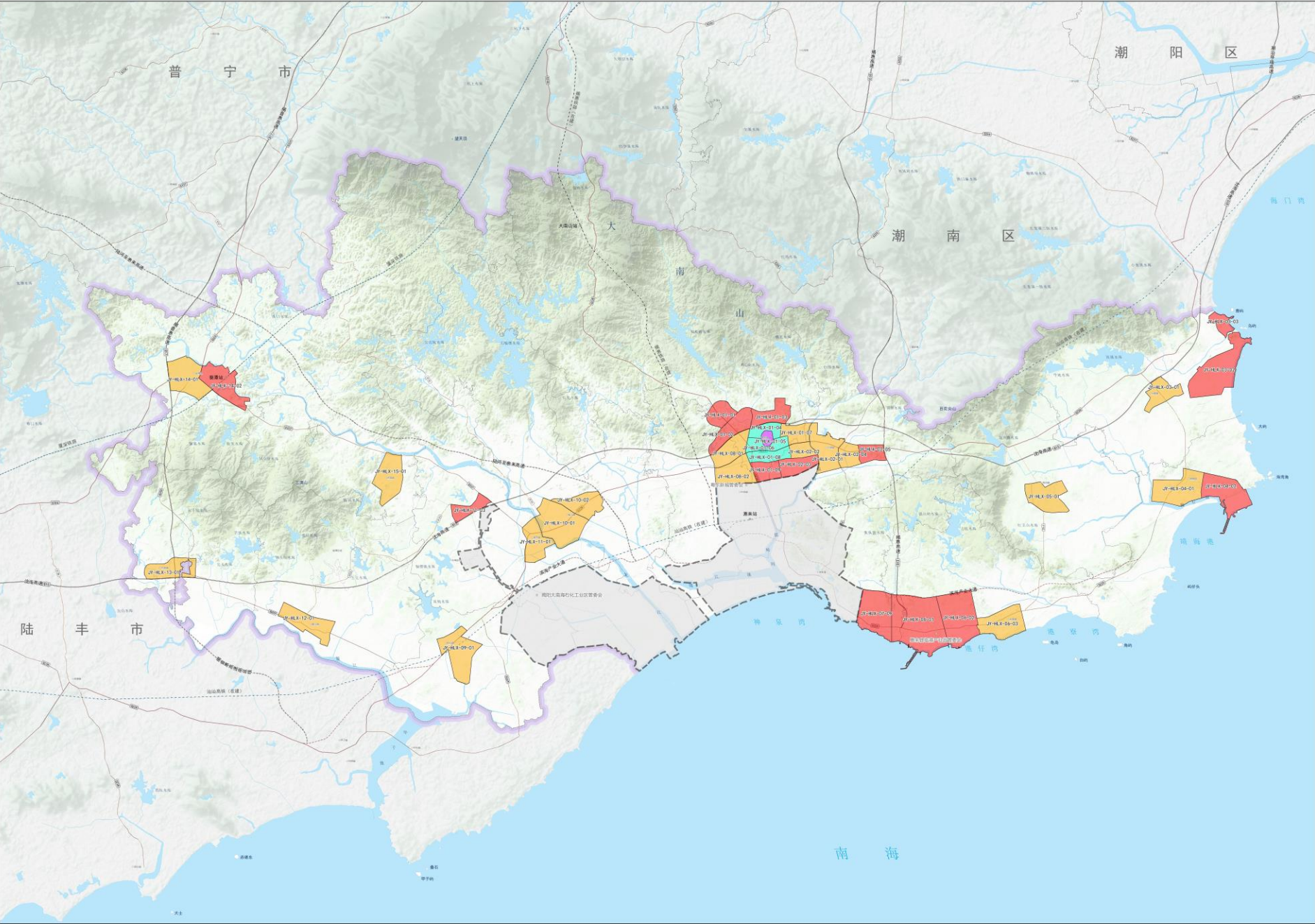
根据地块判定结果，将详规单元分为重点优化单元、适时优化单元、继续适用单元和按需编制进行分类引导。其中：

（1）重点优化单元 4 个：将评估矛盾较为突出、涉及近期重点开发区域和土地征收成片开发方案，或未编制控规的单元认定为重点优化单元，优先纳入详细规划编制计划，尽快启动控规修编工作；（2）适时优化单元 4 个：将经评估需修正、但未纳入近期开发计划、对城市整体空间格局影响较小的单元认定为适时优化单元，有序纳入详细规划编制计划，按需启动控规修编工作；（3）继续适用单元 11 个：将经评估不存在冲突的单元认定为继续适用单元，单元内依法批准的控规成果可继续适用。（4）按需编制单元 17 个：尚未编制控规的单元，且未纳入近期开发计划，认定为按需编制单元，结合片区重点项目实施计划和土地征收成片开发方案等，按需开展控制性详细规划编制工作。

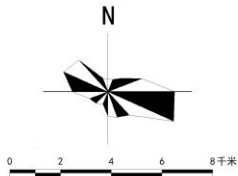
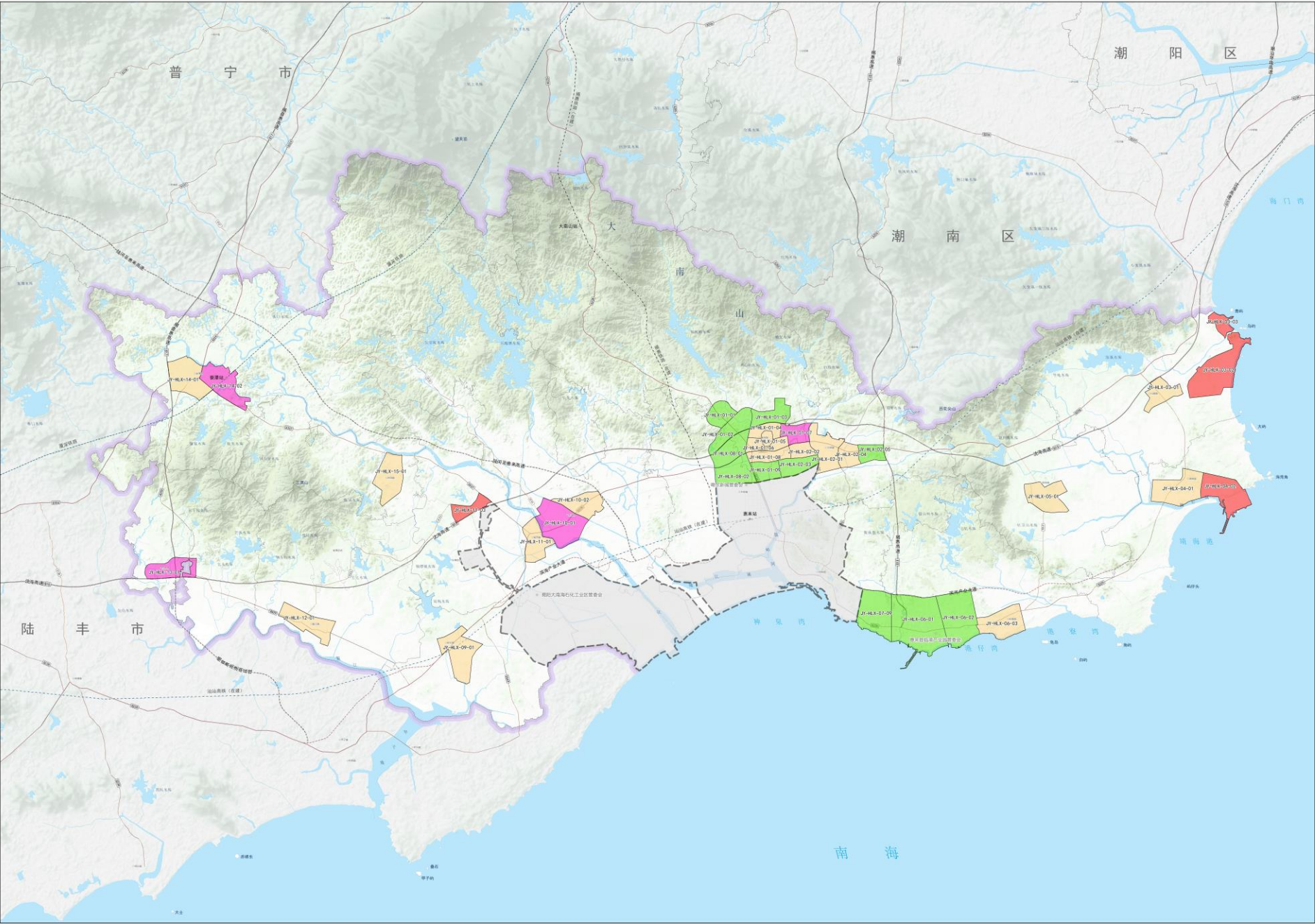
惠来县详规单元优化引导一览表

序号	镇街名称	单元编码	单元类型	优化引导分类
1	惠城镇	JY-HLX-01-01	重点开发单元	继续适用
2		JY-HLX-01-02	重点开发单元	继续适用
3		JY-HLX-01-03	重点开发单元	继续适用
4		JY-HLX-01-04	城市更新单元	按需编制
5		JY-HLX-01-05	历史文化保护单元	按需编制
6		JY-HLX-01-06	城市更新单元	按需编制
7		JY-HLX-01-07	一般单元	适时优化

序号	镇街名称	单元编码	单元类型	优化引导分类
8		JY-HLX-01-08	城市更新单元	按需编制
9		JY-HLX-01-09	重点开发单元	继续适用
10	华湖镇	JY-HLX-02-01	一般单元	按需编制
11		JY-HLX-02-02	一般单元	按需编制
12		JY-HLX-02-03	重点开发单元	继续适用
13		JY-HLX-02-04	一般单元	按需编制
14		JY-HLX-02-05	重点开发单元	继续适用
15	仙庵镇	JY-HLX-03-01	一般单元	按需编制
16		JY-HLX-03-02	重点开发单元	重点优化
17		JY-HLX-03-03	重点开发单元	重点优化
18	靖海镇	JY-HLX-04-01	一般单元	按需编制
19		JY-HLX-04-02	重点开发单元	重点优化
20	周田镇	JY-HLX-05-01	一般单元	按需编制
21	前詹镇	JY-HLX-06-01	重点开发单元	继续适用
22		JY-HLX-06-02	重点开发单元	继续适用
23		JY-HLX-06-03	一般单元	按需编制
24	神泉镇	JY-HLX-07-09	重点开发单元	继续适用
25	东陇镇	JY-HLX-08-01	一般单元	继续适用
26		JY-HLX-08-02	一般单元	继续适用
27	岐石镇	JY-HLX-09-01	一般单元	按需编制
28	隆江镇	JY-HLX-10-01	一般单元	适时优化
29		JY-HLX-10-02	一般单元	按需编制
30	溪西镇	JY-HLX-11-01	一般单元	按需编制
31		JY-HLX-11-03	重点开发单元	重点优化
32	鳌江镇	JY-HLX-12-01	一般单元	按需编制
33	东港镇	JY-HLX-13-01	一般单元	适时优化
34	葵潭镇	JY-HLX-14-01	一般单元	按需编制
35		JY-HLX-14-02	重点开发单元	适时优化
36	侨园镇	JY-HLX-15-01	一般单元	按需编制



- 图例
- 一般单元
 - 历史文化保护单元
 - 城市更新单元
 - 重点开发单元



- 图 例
- 重点优化单元
 - 继续适用单元
 - 适时优化单元
 - 按需编制单元