

凤岗镇官井头村东片区中部1号居商类“三旧”改造单元规划—实施监管图则

一、基本信息																			
单元情况		本项目需对已批规划进行修编		单元位置		改造单元位于官井头片区，东邻靠近官井头水库，南邻靠近龙平公路													
改造模式		公开招引实施主体		改造方向		最高类			单元面积 (公顷)		10.50								
单元划分 (公顷)		单元内拆除重建区	整治活化区	生态修复区	历史文化保护区		“三地”	现状保留区		其余用地	纳入成本开发量核算的单元外拆除区	不纳入成本开发量核算的单元外拆除区							
		10.06	——	——	——		0.13	0.31		——	0.22	0.01							
划定责任用地 (平方米)		43620		实际移交政府用地 (平方米)		54922				未落实划定责任用地 (平方米)		——							
总量		分量 <th colspan="2">居住 (万㎡)</th> <th colspan="2">商业 (万㎡)</th> <th colspan="2">新型产业 (万㎡)</th> <th colspan="2">配套型住宅 (R0) (万㎡)</th> <th colspan="2">传统产业 (万㎡)</th> <th colspan="2">仓储 (万㎡)</th> <th colspan="2">备注</th>		居住 (万㎡)		商业 (万㎡)		新型产业 (万㎡)		配套型住宅 (R0) (万㎡)		传统产业 (万㎡)		仓储 (万㎡)		备注			
按指引核算的项目开发总容量 (功能用途转换前) (万㎡)		23.5156	其中	23.5156		——		——		——		——		——		均为计容建筑面积			
实际可开发容量 (功能用途转换后) (万㎡)		21.7636	其中	20.5465		1.2171		——		——		——		——					
二、项目可开发净用地信息																			
实施时序		地块编号	类别代码	类别名称		可开发净用地面积 (㎡)		容积率	建筑面积 (㎡)		备注								
一期		D16-1	R2	二类居住用地		25824		4.5	116208		——								
		D15-2	R2+C2	二类居住用地+商业金融业用地 (容积率88:12)		19849		5.11	101428		最高比例为88:12, 居住建筑面积不超过89257㎡, 商业建筑面积不超过12171㎡								
三、分期实施项目信息																			
实施时序	分期实施地块	责任类型		项目名称	地块编号	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	服务规模	用地提供责任主体		建设主体	接收主体	备注						
一期		配套设施		幼儿园	D15-4	2700	——	5班	单元拆除范围内2700㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体	凤岗镇教育管理中心	与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收						
				街头绿地1	D16-2	4620	——	——	单元拆除范围内4620㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体	与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收							
				街头绿地2	D15-3	2802	——	——	单元拆除范围内2802㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体	与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收							
				街头绿地3	D13-4	1833	——	——	单元拆除范围内1833㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体	与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收							
				市政设施		公交首末站	——	1700	——	——	——		D15-2、D16-1地块开发主体	附设于D15-2地块,与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收					
						10kv开关站	——	——	50	——	——		D15-2、D16-1地块开发主体	附设于D15-2地块,与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收					
						公共厕所1	——	——	60	——	——		D15-2、D16-1地块开发主体	附设于D13-4地块,与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收					
						公共厕所2	——	——	60	——	——		D15-2、D16-1地块开发主体	附设于D15-2地块,与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收					
		道路建设		龙平公路	——	3113	——	——	单元拆除范围内3113㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体	东莞市城市管理和综合执法局凤岗分局	省道路市政管线建设,与D15-2、D16-1地块同步建设、同步验收						
				龙井路	——	1441	——	——	单元拆除范围内1441㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体								
				规划一路	——	6198	——	——	单元拆除范围内6198㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体								
				滨河南路	——	2834	——	——	单元拆除范围内1562㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供, 单元拆除范围外1272㎡由凤岗镇人民政府提供		D15-2、D16-1地块开发主体								
				规划六路	——	2392	——	——	单元拆除范围内2392㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体								
				规划八路	——	6708	——	——	单元拆除范围内6708㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		D15-2、D16-1地块开发主体								
				政府发展备用土地		备用地1	D14-1	17858	——	——	单元拆除范围内17858㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供					——	凤岗镇人民政府	独立占地, 由D15-2、D16-1地块开发主体拆除后无偿移交政府, 附设200个社会停车场	
						备用地2	D13-6	3695	——	——	单元拆除范围内3695㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供					——		独立占地, 由D15-2、D16-1地块开发主体拆除后无偿移交政府	
其他用途实施责任		单元外拆除区	——	2288	——	——	标图入库线内2219㎡由D15-2、D16-1地块开发主体提供		——		标图入库线外69㎡保留集体用地性质								
		二期		D14-1	交通设施	社会停车场	——	——	200个	——	——	凤岗镇资产经营有限公司	附设, 与D14-1地块同步建设、同步验收						
		D13-6	环卫设施	垃圾转运站	——	——	500	——	——	——	凤岗镇资产经营有限公司	附设, 与D13-6地块同步建设、同步验收							
四、其他要求																			
1、本项目涉及轨道交通TOD范围, 移交轨道交通TOD物业分成比例10.00%, 具体分成方案以市轨道交通局意见为准。 2、社会停车场附设于D14-1地块, 由D14-1地块改造主体实施, 并同步建设、同步验收。 3、垃圾转运站附设于D13-6地块, 由D13-6地块改造主体实施, 并同步建设、同步验收。																			
五、相关说明																			
1、本图则与城市设计控制图则、控制性详细规划图则一并使用。 2、本图则涉及开发容量的, 均为计容建筑面积上限。 3、移交政府的经营性用地, 或者移交政府的发展备用地规划作为经营性用地的, 后续土地出让扣除计提资金、相关税费、配建费用后, 由市、镇按 55 的比例分成, 上述用地属于改造主体移交政府的用地责任, 不再和村集体进行利益分成。 4、涉及单元规划阶段提出地下空间一并出让的, 应在城市设计控制图则、控制性详细规划图则明确具体方案; 涉及补缴地价的, 应按相关规定执行。 5、根据相关职能部门意见以及相关文件规定或技术标准进行有关公共配套设施建设、服务设施更新和接收主体变更的, 无需再修编单元规划。 6、单元内移交政府接收的发展备用地及设施用地, 在后续开发实施 (包括调整用地性质及指标) 时, 属政府可直接调整接收后实施, 无需开展片区统筹和单元规划有关工作。 7、图则中所述相关设施建设责任的落实由属地镇街后续进行监督确认。																			

