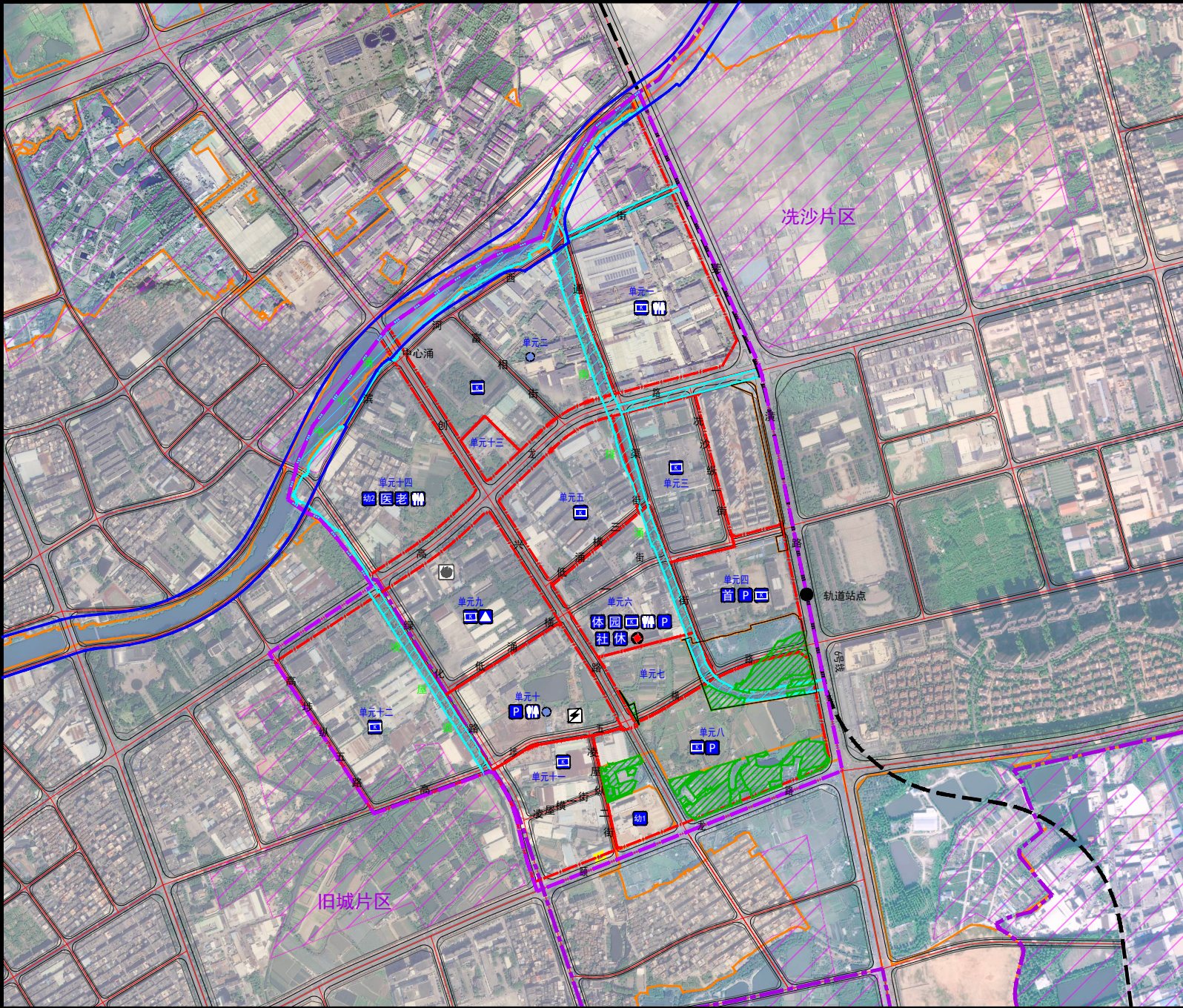


高埗镇高龙路现代化产业园区(冼沙城中村片区)统筹规划控制导则



区位图

风玫瑰——比例尺

图例

控规片区范围

规划范围线

改造单元范围

城市轨道线

河道管理线

城市蓝线

古树范围

永久基本农田

生态控制线

城镇开发边界

幼儿园（新建）

社区公园（新建）

体育公园（新建）

10kV开关站（新建）

片区汇聚机房（新建）

公共厕所（新建）

环卫工人休息室（新建）

敬老院（新建）

幼儿园（扩建）社会停车场（新建）社区中心（新建）综合医院（新建）公交首末站（新建）110kV变电站（保留）消防站（保留）园区便利中心（新建）产业服务点（新建）

审批日期

批准文号

编制组织单位

东莞市高埗镇人民政府

规划编制单位

东莞市城建规划设计院

片区统筹要点一览表						
片区概况	片区规模（公顷）		四至范围			
	194.69		北临中心涌、高龙路，南至颚龙路，东临莞潢路，西至绿化路、高埗纵五路			
片区改造重点	以生态文明引领产业发展，联动镇中心区域，完善公共服务配套、路网等支撑体系建设，形成“人、产、景”融合的现代化产业园区。					
统筹类型	统筹要求					
保护要求	保护要素分类		保护要素名称	保护要点		
	历史文化资源		——	——		
	古树名木		榕树	1.古树保护范围所在地块的建设项目在控规编制或调整阶段，建设单位需提出保护方案，并报市林业局批准； 2.后续项目建设需按照经批准的保护方案进行建设施工，保护古树。		
	特色村落		——	——		
	生态资源		中心涌	中心涌为四级河道，已纳入城市蓝线； 1、按照《城市蓝线管理办法》进行管控；蓝线内兼容用地包括水域（E1）、农林用地（E2）、城市道路用地（S1）、供水用地（U11）、排水设施用地（U41）、绿地（G）、城市道路用地（S1）、广场用地（S2）、社会停车场用地（S3），其余用地均应退出蓝线管控范围。 2、按照《东莞市城市规划管理技术规定》（2020年版）进行管控，生活岸线建筑退缩平均值≥35米，最低值应≥20米；生产岸线建筑退缩线应≥10米。		
			南排涌	南排涌为排涌渠，按照《东莞市城市规划管理技术规定》（2020年版）进行管控，河岸建筑退缩线应≥10米。		
			凌屋渠	凌屋涌为排涌渠，按照《东莞市城市规划管理技术规定》（2020年版）进行管控，河岸建筑退缩线应≥10米。		
路网要求	类型		名称	红线宽度	涉及单元	备注
	现状保留	主干道	高龙路	道路红线宽56m	——	现状保留
			莞潢路	道路红线宽56m	——	现状保留
			颚龙路	道路红线宽50m	——	现状保留
			创兴路	道路红线宽36m	——	现状保留
	更新改造	次干道	绿化路（高龙路至颚龙路段）	道路红线宽36m	单元9、单元10、单元11	局部拓宽
			绿化路（中心涌至高龙路段）	道路红线宽26m	单元14	局部拓宽
			高埗五横路	道路红线宽26m	单元4、单元7、单元10、单元12	规划新建
低涌横一街			道路红线宽26m	单元3、单元4、单元6、单元9	规划新建	
公共服务设施要求	设施类型	设施名称	数量	设施规模	备注	
	教育设施	幼儿园	36班	其中单元8现状扩建至36班	——	
			12班	其中单元14捆绑新建12班	可附设	
	文化设施	社区中心	0.41公顷	其中单元6捆绑建设0.41公顷	——	
	体育设施	社区公园+体育公园	2.21公顷	其中单元6捆绑建设2.21公顷	——	
	医疗卫生设施	综合医院+敬老院	6.76公顷	其中单元14捆绑扩建至6.76公顷	——	
交通设施要求	公交首末站		建筑面积3200㎡	其中单元4捆绑建设3200㎡	可附设	
	社会停车场		741个	其中单元4捆绑170个、单元6捆绑210个、单元8捆绑134个、单元10捆绑227个	可附设	
市政设施要求	110kV凌屋站		0.37公顷	——	现状保留	
	高埗新中心消防站		0.66公顷	——	现状保留	
	10kV开关站		10处 (每处建筑面积50~100㎡)	其中单元1、单元2、单元3、单元4、单元5、单元6、单元8、单元9、单元11、单元12各捆绑1处	可附设	
	片区汇聚机房		1处 (每处建筑面积150~180㎡)	其中单元9捆绑1处	可附设	
	公共厕所		4处 (每处建筑面积60㎡)	单元1、单元6、单元10、单元14各捆绑1处	可附设	
	环卫工人休息室		1处 (每处建筑面积20㎡)	其中单元6捆绑1处	可附设	
	其他设施要求	园区便利中心		建筑面积4000㎡	其中单元6捆绑建设4000㎡	可附设
产业服务点		2处 (每处建筑面积1000㎡)	其中单元2捆绑1处、单元10捆绑1处	可附设		
公共绿地		5.37公顷	其中单元1捆绑0.82公顷、单元2捆绑1.21公顷、单元5捆绑0.27公顷、单元6捆绑0.32公顷、单元7捆绑0.12公顷、单元10捆绑0.30公顷、单元12捆绑0.53公顷、单元14捆绑1.81公顷	——		
其他要求		1、片区涉及国土空间规划用地用海、生态控制线、永久基本农田、耕地集聚区、城镇开发边界外规划建设用地等管控要素，片区统筹规划已提出衔接及处理路径，高埗镇承诺后续在项目实施前完善相关自然资源要素处理。部分地块局部涉及永久基本农田，该部分区域需待国土空间规划落实用地规模后方可建设。 2、图则中所述相关设施捆绑责任的落实由属地镇后续进行监管确认。				
备注	1、原则上不得取消片区内路网主次干道，具体线位可结合方案适当优化，城市支路可在下层次规划进行细化。 2、独立占地的设施实行定量管控，可根据现状条件对用地边界进行优化；可附设的设施实行定量管控，在地块层级落实到具体地块，设施规模不得低于本图则要求。 3、片区统筹规划作为协调性规划，具体内容可根据国家、省、市最新工作要求进行适时调整。					