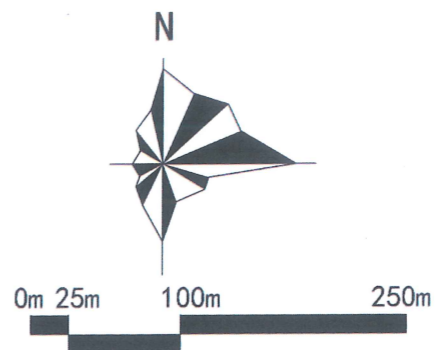
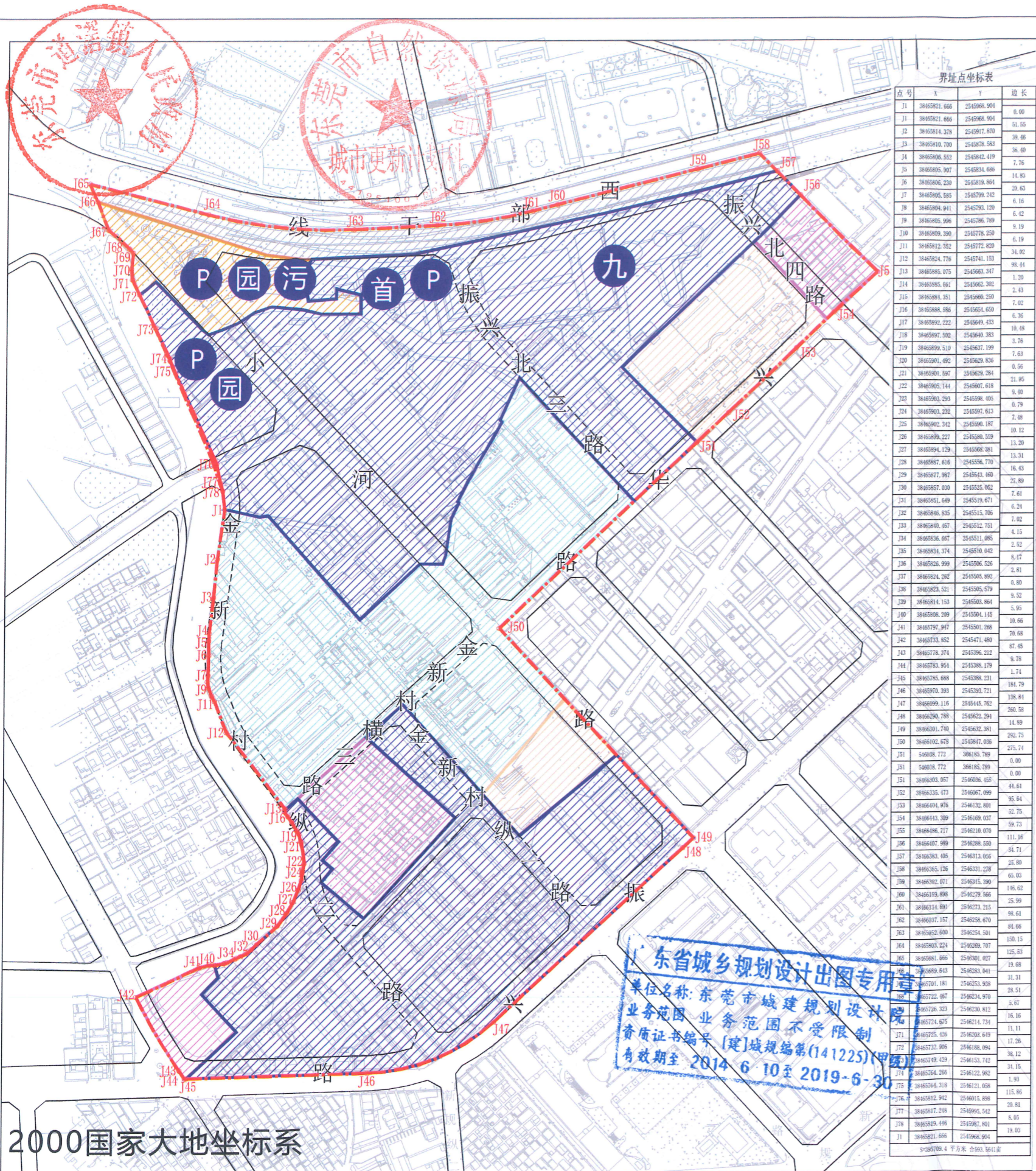


道滘镇中心区商住类更新单元划定图则



道滘镇

城市更新单元概况

四至情况	东	兴华路、小河路	南	振兴路	西	河道	北	西部干线	
现状使用情况	以旧厂用地为主，有部分旧村用地，旧村用地占拆除范围的13.68%。								
更新单元面积	30.9公顷	拆除重建区面积	22.09公顷	生态修复区	0公顷	整治活化区	2.87公顷	历史文化保护区	0公顷
"三地"和超标"三地"区	0公顷	其余用地	1.48公顷	现状保留区	2.87公顷	现状道路区	1.59公顷	单元外拆除区面积	0公顷

单元细分

更新方向	本单元更新方向为商住功能			产业用地占比	—									
更新模式	单一主体挂牌招商													
建筑总量	52.55万平方米	其中	商业	11.02万平方米	居住	41.53万平方米	新型产业用房(MO)	—	配套型住宅(R0)	—	工业	—	仓储	—
设施类型	设施名称	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	服务规模	来源	实施主体	备注	是否计算奖励						
公共设施建设要求	教育设施	九年一贯制学校	38543	—	42班小学+18班初中	单元新增	单元改造主体	一期实施	是					
	道路交通设施	公交首末站	5663	—	—	单元新增	单元改造主体	一期实施	是					
	其他	分散式污水处理设施	—	—	3500m³/日	单元新增	单元改造主体	一期实施，与公园用地复合建设	否					
	集中用地总面积(平方米)	66758		集中贡献率	30.23%									

城市设计

本单元是对接市区的门户区域，空间研究应注重西部干线以及振兴路沿线界面的开放空间及城市界面打造。

其他要求

- 前期研究报告编制时，需加强对历史文化的普查。如单元内涉及文物保护单位、历史文化名村、传统村落等具有历史保留价值的建筑物，请说明。
- 幼儿园和小学和初中由单元内自配解决；模拟方案在更新单元北侧规划一所九年一贯制学校（42班小学+18班初中）。经核算，单元内需1681个小学学位、743个初中学位和550个高中学位。小学和初中学位可由单元内的九年一贯制学校满足，缺少550个高中学位由道滘镇中心区从控规层面统筹解决。
- 改造主体需退还道滘镇政府23112m²的商业办公建筑，保障道滘镇政府行政办公的需要。
- 根据市供电局意见“更新单元范围内预留9座独立或地面附建形式的配电用房（10.8m×6.3m×3.6m），以及在小河路更新路段预留6根埋管（150mm×1805mm）。更新单元范围内有110千伏变电站、110千伏变电站及110千伏开闭所、龙方线塔基及线路，请按《电力设施保护条例》规定做好电力设施保护，其中110kV架空导线保护区宽度为30米，保护区内不得建设建筑物、构筑物。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。
- 根据市轨道交通局意见“本更新单元用地与市轨道交通1号线一期线路冲突。根据《东莞市城市轨道交通建设管理办法》（东府〔2018〕30号）规定，轨道交通控制保护区范围：地下车站和隧道结构外边线外侧50米内（规划阶段为线路中心线两侧各60米），控制保护区内进行建设活动前应征得市轨道交通管理局同意后方可进场。特别保护区范围：地下车站和隧道结构外边线外侧5米，特别保护区范围除必要的市政、园林、环卫和人防工程外，原则上不得进行其他建设活动。在项目施工报建阶段，如建筑红线进入轨道交通控制保护区内的，应将相关设计方案报市轨道交通管理局审查，并确保特别保护区范围不得进行有关建设活动。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。
- 该单元范围涉及律涌水道、律涌排渠河道管理范围，须确保单元建筑红线不涉及河道及水利工程管理范围，并将下阶段项目建设方案报当地水行政主管部门，履行涉水行政审批手续。

相关说明

- 上述规划要求系根据已批城（镇）总体规划、所在片区的控制性详细规划及各相关专项规划的要求，综合归纳后提出。
- 编制前期研究报告时，除满足上述规划要求外，还应根据《东莞市城市规划设计技术规定》落实相应的配套设施。
- 本划定图则确定的主次干道走向、等级原则上不应调整，规划支路在满足相关标准和规定的前提下，可结合具体用地方案进行调整；其他公共设施仅做定量管理，不进行定性控制，具体布局可结合地方方案进行调整。
- 前期研究阶段，更新为居住、商业用途的，用地贡献比例应符合省市政策要求；更新为新型产业用途的，用地贡献比例不低于拆除范围的15%。
- 整治活化区域须满足《东莞市整治活化建设工作指引》的相关要求。
- 本图则的建筑总量及各类功能的建筑量均为上限值，前期研究阶段在单元划定方案基础上额外增加配套建设的，可适当给予建筑补偿（但不得超出原奖励规模的10%），其余情况对建筑总量不予增加。
- 本项目最终建设量在前阶段研究阶段按图则进行计算，并校验公共服务、交通、市政等基础设施承载力，按程序报市政府进行审批后确定。
- 图则上的拆除范围现状概况（现状总建筑面积、旧厂、旧村、旧城建筑面积）仅为初步摸底数据，最终以经审核的权属调查成果为准。

广东省城乡规划设计院
单位名称: 东莞市城建规划设计院
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: [建]城规编第(141225)号
有效期至: 2014-6-10至2019-6-30



2000国家大地坐标系

委托单位: 东莞市道滘镇人民政府
编制单位: 东莞市城建规划设计院