

大岭山镇人民政府

关于大岭山镇矮岭冚村、大塘村福兴片 商住更新单元划定方案的批前公示

2019年3月，我镇编制了大岭山镇矮岭冚村、大塘村福兴片商住更新单元划定方案，根据相关政策规定，现对该更新单元划定方案的有关事项公示如下：

一、大岭山镇矮岭冚村、大塘村福兴片商住更新单元西至莞长路和石大路，东至镇界，南北至用地权属界线，用地面积为24.21公顷（363.2亩）。

二、公示时间：2019年5月13日至2019年5月23日。

三、更新单元划定方案的具体内容，将通过以下方式进行公示：

1、网上公示：东莞市城市更新主管部门网站（<http://land.dg.gov.cn/land/zjgz/sjggindex.shtml>）；

2、现场展示：大岭山镇矮岭冚村、大塘村和更新单元现场；

3、报纸告示：东莞日报。

四、相关权利主体可在公示期内通过以下方式对该更新单元划定方案提出意见和建议。逾期未提出的，视为放弃该项权利。

1、将意见表投入设在展示现场的意见收集箱；

2、发送电子邮件到：sjjbbz_dlscjb@163.com；

3、将意见表传真到：0769-85659823；

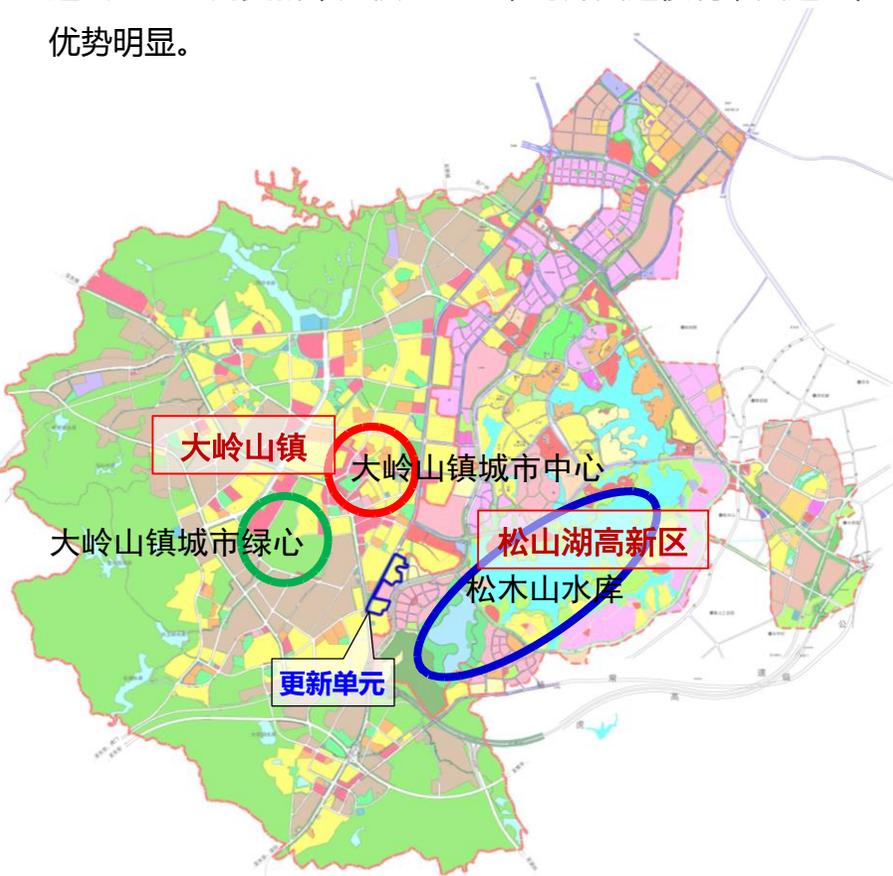
4、将意见表邮寄到广东省东莞市大岭山镇“三旧”改造领导小组办公室（邮政编号：523820），信封表面须注明“东莞市大岭山镇矮岭冚村、大塘村福兴片商住更新单元划定方案公示意见”。

五、个人意见需要提供身份证复印件和有效联系电话，企业意见需要提供法人资料和有效联系电话，否则视为无效意见。



单元区位

更新单元位于大岭山镇东侧，大岭山镇与松山湖高新区行政区划线交界处，毗邻松木山水库、大岭山镇绿心，生态环境优越。更新单元凭借莞长路、石大路、大学路等城市主干道联系周边镇街，更新单元附近有3个高速出入口，最近的高速出入口距离更新单元仅1.5Km，对外交通便利，交通区位优势明显。

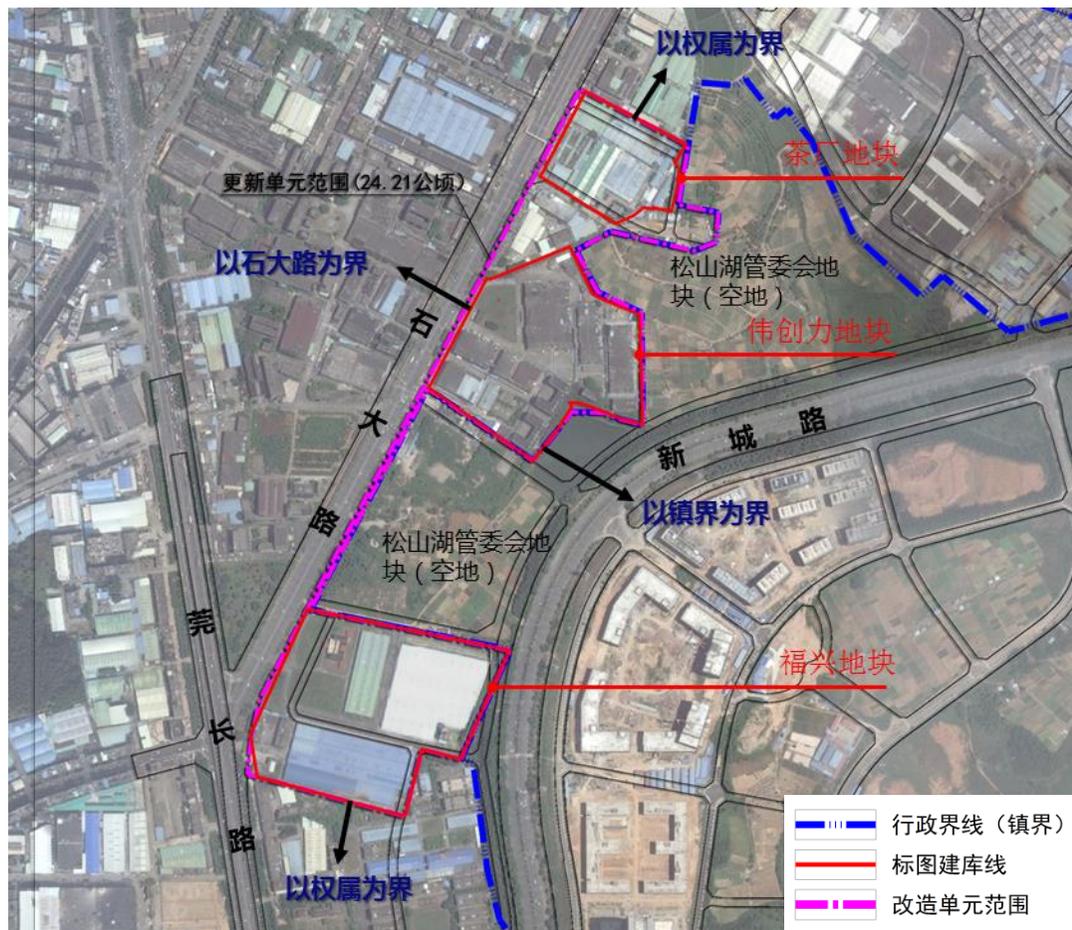


区位图

单元范围与现状

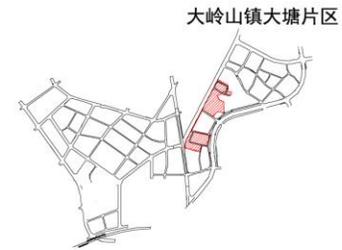
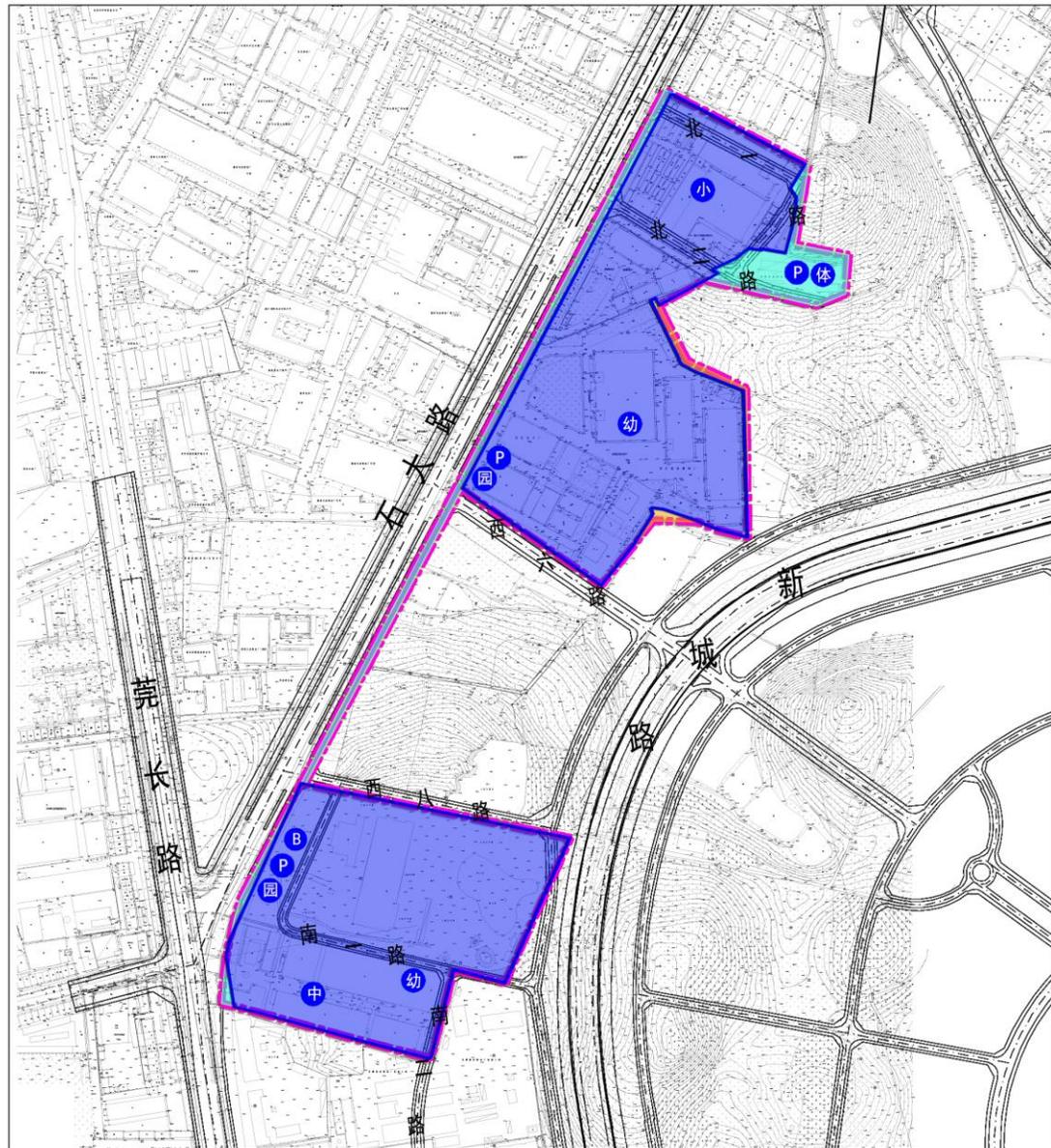
范围四至：更新单元以道路、镇界和权属为界，西至莞长路和石大路，东至镇界，南北至用地权属界线，更新单元范围面积为24.21公顷（363.2亩）。

现状用地：拆除范围内现状总建筑面积17.40万方，旧厂建筑面积16.9万方，旧村建筑面积0.5万方。



更新单元范围图

大岭山镇矮岭冚村、大塘村福兴片商住更新单元划定图则



城市更新单元概况

更新分区	更新单元面积	24.21公顷	拆除重建区面积	23.71公顷	生态修复区	0公顷	整治活化区面积	0公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	17.40万平方米	旧厂建筑面积	16.9万平方米	旧村建筑面积	0.5万平方米	旧城建筑面积	0万平方米

规划要求

更新方向 本单元更新方向为商住功能
更新模式 土地权利人自行改造和政府主导改造

建筑总量	48.35万 ^m ²	其中	商业	4.95万 ^m ²	居住	43.40万 ^m ²	新型产业用地	传统产业	
			用地面积 (平方米)	4126	建筑面积 (平方米)	—			
公共设施建设要求	教育设施	设施名称	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
		幼儿园1	——	——	——	12班	单元新增	自改造主体	一期实施
		幼儿园2	——	——	——	12班	单元新增	自改造主体	一期实施, 附建于伟创力居住地块中
		小学	20959	——	——	30班	单元新增	自改造主体	一期实施
	初中	20843	——	——	18班	单元新增	自改造主体	一期实施	
	文体设施与社区中心	体育公园	7046	——	——	——	单元新增	自改造主体	一期实施, 地下附建114个社会停车位
	其他	社区公园1	6014	——	——	——	单元新增	自改造主体	一期实施, 地下附建114个社会停车位
社区公园2		7917	——	——	——	单元新增	自改造主体	一期实施, 附建一处800m ² 公交首末站及148个社会停车位	

城市设计要求 本单元是大岭山紧靠松山湖的门户区域, 空间研究应注重门户节点打造, 强化与松山湖的生态景观的规划控制。

其他要求 1. 本更新单元按控规实施, 单元内规划居住人口产生的幼儿园、小学、初中已在单元范围内解决, 高中学位需求由政府统筹解决。

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。
- 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, 不进行边界控制, 具体布局可结合用地方案进行调整。
- 整治活化区域应满足《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公建配套的, 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一律不予增加。
- 按照更新单元审查意见东莞市供电局要求: “更新单元内有一110千伏塔基和线行(双回同塔: 110千伏和岭线N48-50, 110千伏和贝线N47-49), 线行长度约680米。根据《电力设施保护条例》, 110kV架空导线线行保护区宽度为30米, 保护区内不得建设建筑物、构筑物, 请按照相关规定做好线行保护区控制”。目前110千伏塔基和线行正在迁移地下施工中, 本项目将在实施时落实电力部门相关要求。
- 按照更新单元审查意见东莞市供电局要求: “单元更新后, 需要拆除或迁改公用电缆分接箱2台, 中压线路约7000米。根据负荷预测数据, 该单元在原负荷基础上将增加23.347MW, 需要新增中压线路4回, 同时建议在石大路预留12线(1.65米宽)管道为主干线走廊, 在石大路旁预留12台分接箱”。本项目将在实施时落实电力部门相关要求。
- 按照更新单元审查意见东莞市交通运输局要求: “建议在下一阶段明确相关道路红线及建筑退线, 满足相关省道建筑控制区要求”。本项目将在实施时落实相关要求。
- 按照更新单元审查意见东莞市生态环境局要求: “更新单元涉及水源保护区”。本项目将在实施时落实风险评估, 满足《关于进一步加严饮用水水源周边区域环境保护及建设项目开发管理问题的复函》(东府办复〔2013〕734号)有关要求, 并严格按照相关环保要求, 办理相关环保手续, 落实相关政策要求。

图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 拆除重建区
- “三地”和超标“三地”区
- 其余用地区
- 社区公园
- 幼儿园
- 小学
- 初中
- 社会公共停车场库
- 社区体育公园