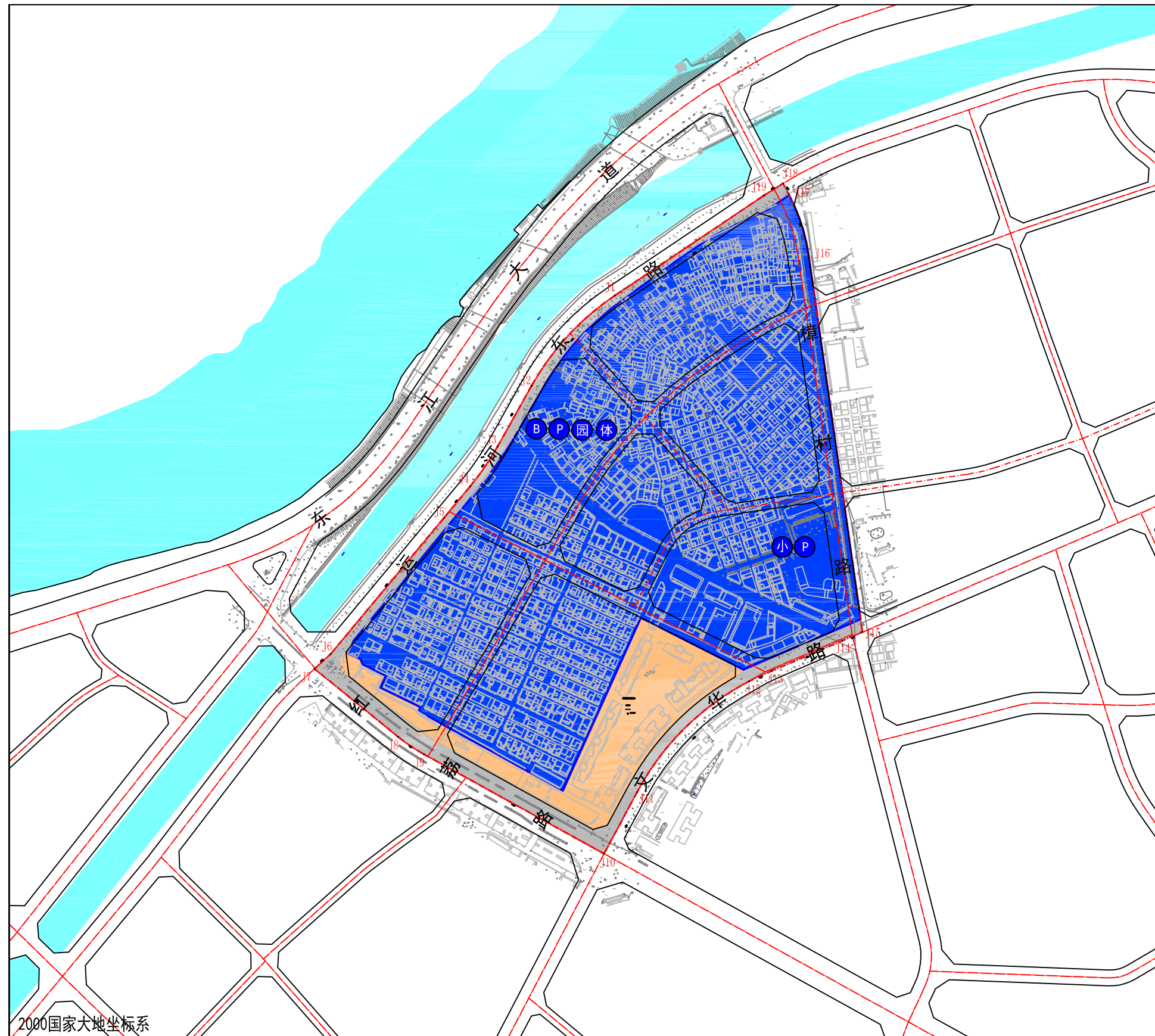
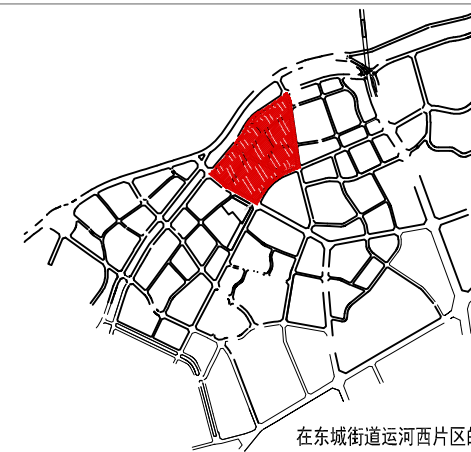
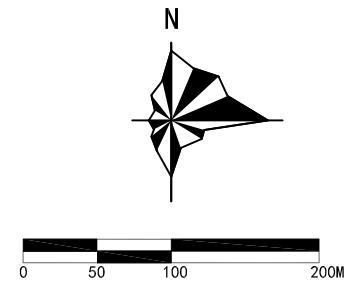


东城街道樟村社区综合类更新单元划定图则



城市更新单元概况								
更新分区	更新单元面积	24.60公顷	拆除重建区面积	20.04公顷	生态修复区	—	“三地”和超标“三地”区	—
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	35.30万平方米	旧厂建筑面积	2.40万㎡	旧村建筑面积	32.90万㎡	旧城建筑面积	—

规划要求							
更新方向	本单元更新方向为综合功能		产业用地占比	4.16% (占拆除重建区)			
更新模式	单一改造主体挂牌招商						

建筑总量	63.03万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房	配套型住宅 (R0)	工业	仓储	容积率
			5.47万㎡	52.56万㎡	5.00万㎡	0万㎡	—	—	

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
道路交通设施	社会停车场	—	—	370个停车位 (与其他公共用地复合建设)	控规 (在编)	单元改造主体	一期实施	否
	公交首末站	800	—	1个 (与其他公共用地复合建设)	控规 (在编)	单元改造主体	一期实施	否
	次干道及以上道路	拓宽樟村路, 道路宽度控制在24米, 占地面积为11845平方米		—	—	单元改造主体	一期实施	是
其他	东莞运河滨水绿地	西侧长度约749米, 东侧长度约716米, 具体实施范围及面积按规划落实	—	—	总规、控规 (在编)	东城街道	单元改造主体承担建设成本, 政府统筹实施并管养, 与项目同步实施, 同步投入使用	否
	社区公园 (体育公园)	19823㎡ (贡献面积: 19793㎡)	—	1个 (与体育公园复合建设)	控规 (在编)	单元改造主体	一期实施	是

城市设计要求
本单元是对接石碣的重要区域, 空间研究应注重东江大道和运河东路沿线界面的开敞空间及城市界面打造, 并符合《三江六岸沿线用地规划管控指引》要求, 滨水一侧地块应适当控制开发强度, 优先布局公共服务设施和活动设施, 加大建筑退缩控制, 建筑界面应通透疏朗, 高低错落、前低后高。

- 其他要求**
- 1、东城街道樟村社区综合类更新单元位于大王洲岛生态核心南侧、大王洲桥头西侧, 是三江六岸重要的城市功能展示界面, 也是滨水空间公共环境提升工作的重要组成部分。该单元划定研究立足三江六岸整体规划, 加强功能定位分析, 按照高标准规划、高品质建设的原则开展更新改造工作。
 - 2、樟村社区综合类更新单元现状主要为旧村, 东城街道计划在完成单元划定工作, 确定改造范围内旧村开展调研, 对其历史文化价值进行摸底调查, 在前期研究阶段设立历史文化保护专章, 明确其是否具有须保护的历史文化价值, 并结合更新改造提出保护与利用方案, 在改造过程中落实城市更新及历史文化村落保护、利用等工作。
 - 3、新增人口的中小学学位需求30班, 由更新单元捆绑的48班小学解决; 新增人口的初中学位需求12班, 由紧邻樟村单元旁的第二单元实施解决; 新增人口的高中学位7班, 由东城街道办统筹解决。东城街道已出具学位解决的承诺。
 - 4、单元范围内新增幼儿园建成后无偿移交东城街道。
 - 5、在前期研究阶段, 方案应充分对接“三江六岸”城市设计要求, 确保建筑容量设定以及相关空间布局符合城市设计要求。
 - 6、该项目后续的更新单元划定修改方案、前期研究报告、建设方案报批等环节均应书面征求现场指挥部意见。
 - 7、建筑退让运河滨水岸线距离不小于50米。
 - 8、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, 最终以经审核的权籍调查成果为准。

相关说明

- 1、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。
- 2、编制前期研究报告时, 除满足上述规划要求外, 还应根据《东莞市城市规划管理技术规定》落实相应的配套设施。
- 3、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。
- 4、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市政政策要求; 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%。
- 5、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。
- 6、单元已在社区公园内附建一处不小于800㎡的公交首末站, 均由改造主体建设完成后无偿提供给政府统筹使用, 具体建设位置在前期研究阶段进行确定, 并作为地块出让条件。
- 7、单元应规划一所小学用地 (48班小学), 且应设置地下学生接送通道, 具体的交通进出流线、交通配套设施等内容, 将在前期研究阶段结合改造方案落实, 同时征求交通管理部门的意见。
- 8、该单元位于大王洲岛生态核心南侧、大王洲桥头西侧, 是三江六岸重要的城市功能展示界面, 也是滨水空间公共环境提升工作的重要组成部分。在下一阶段前期研究编制改造方案时, 应按照《三江六岸沿线用地规划管控指引》的要求, 适当控制滨水一侧的开发强度, 优先布局公共服务设施和活动设施, 加大建筑退缩控制, 建筑界面应通透疏朗、高低错落、前低后高。
- 9、根据三江六岸建设要求, 需捆绑建设东莞运河两岸绿地, 西侧长度约749米, 东侧长度约716米, 具体实施范围及面积按规划落实。
- 10、按照三江六岸要求, 运河两岸滨水绿地建设成本计入项目开发成本, 单元改造主体承担建设成本, 政府统筹实施并管养, 应符合《三江六岸滨水岸线建设标准指引》的要求, 确保滨水岸线“三线”贯通 (漫步道、跑步道、骑行道) 衔接工作。在建设时序上, 运河两岸滨水岸线建设应与更新单元滨水一侧地块更新同步实施, 同步投入使用。
- 11、在下一步滨水空间规划建设时, 结合岸线实际建筑条件, 调整优化“三线”贯通方案, 并进一步征求指挥部的意见。
- 12、在后续的更新单元划定修改方案、前期研究报告、建设方案报批等环节均书面征求现场指挥部意见。
- 13、单元的改造方案将在前期研究阶段确定, 具体的用电负荷也将以改造方案为基础进行测算, 同时合理布局配电房、电缆管沟、分接箱等电力设施。
- 14、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 (但不得超过原奖励规模的10%), 其余情况对建筑总量一律不予增加。
- 15、本项目最终开发建设量在前期研究阶段按规划进行计算, 并校核公共服务、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。

图例

	拆除重建区		小学
	现状保留区		社区公园
	现状道路区		社会停车场
	拆除范围线		公交首末站
	单元范围线		体育公园