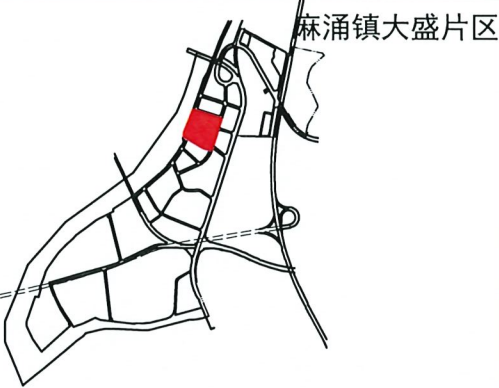
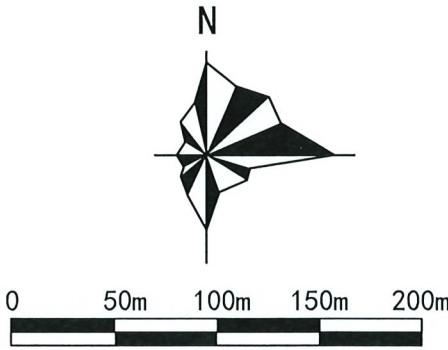
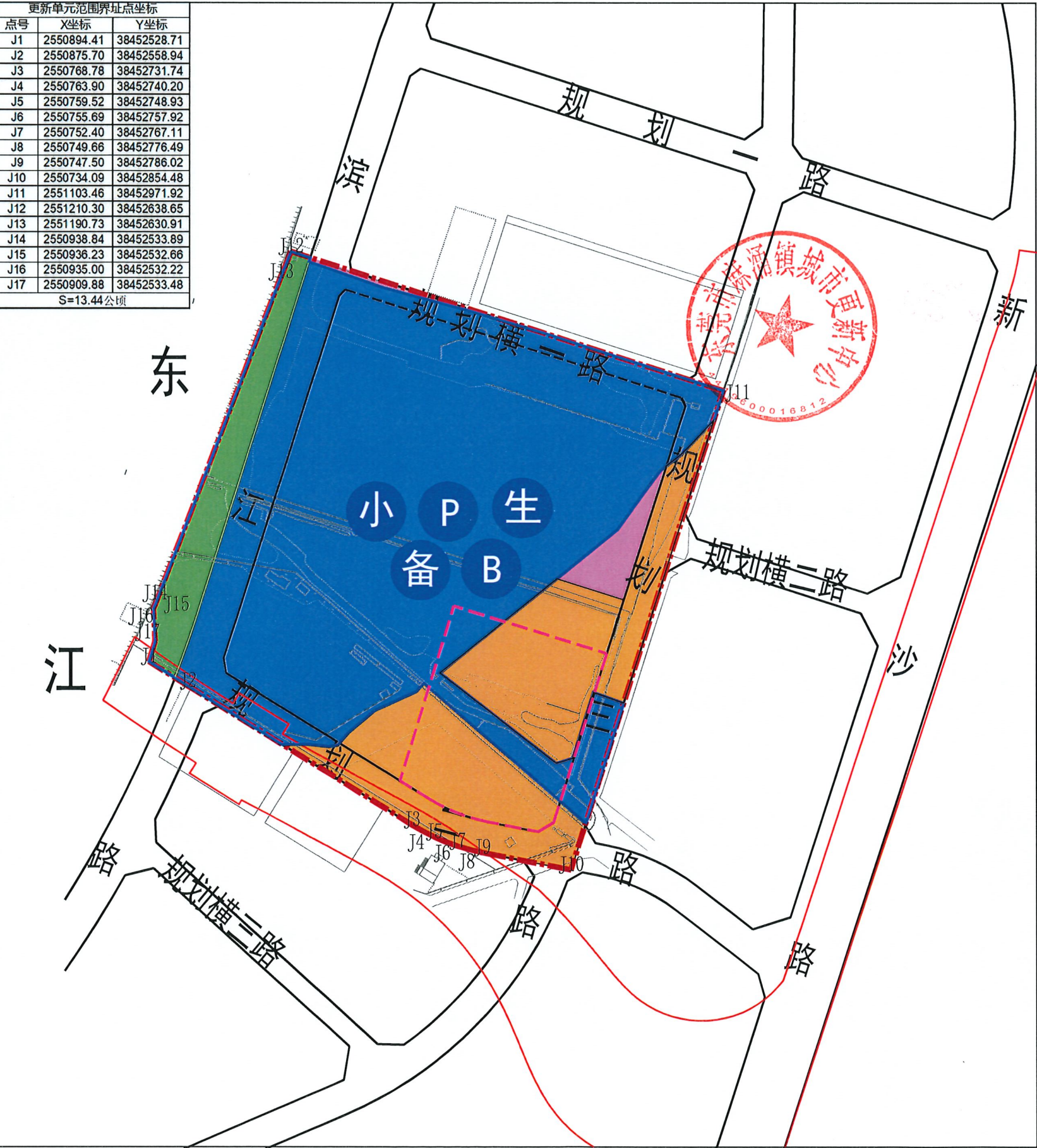


麻涌镇大盛村滨江片区居住类更新单元1划定图则

更新单元范围界址点坐标		
点号	X坐标	Y坐标
J1	2550894.41	38452528.71
J2	2550875.70	38452558.94
J3	2550768.78	38452731.74
J4	2550763.90	38452740.20
J5	2550759.52	38452748.93
J6	2550755.69	38452757.92
J7	2550752.40	38452767.11
J8	2550749.66	38452776.49
J9	2550747.50	38452786.02
J10	2550734.09	38452854.48
J11	2551103.46	38452971.92
J12	2551210.30	38452638.65
J13	2551190.73	38452630.91
J14	2550938.84	38452533.89
J15	2550936.23	38452532.66
J16	2550935.00	38452532.22
J17	2550909.88	38452533.48
S=13.44公顷		



城市更新单元概况				
更新单元类型	现状使用情况		四至情况	
旧厂改造类	现状以旧厂为主		东	南
			规划三路	规划二路
			西	北
			东江沿岸	规划横一路

单元细分									
更新单元面积	拆除范围面积	拆除重建区	生态修复区	整治活化区	历史文化保护区	“三地”和超标“三地”区	其余用地	现状保留区	现状道路区
13.44公顷	10.06公顷	9.22公顷	0.84公顷	—	—	0.30公顷	3.07公顷	—	—

规划要求		
更新方向	本单元更新方向为居住类	产业用地占比
更新模式	单一主体挂牌招商	

建筑总量	20.50万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房 (M0)	配套型住宅 (R0)	工业	仓储
			—	20.50万平方米	—	—	—	—

公共设施建设要求	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	设施来源	实施主体	备注	是否计算 奖励
	教育设施	小学	23560 (整体25920㎡)	——	48班	控规、单元新增	中标主体	一期实施	是
		幼儿园	2407 (整体5400㎡)	——	18班	控规、单元新增	中标主体	一期实施，且不计算集中贡献	否
	道路交通设施	次干道及以上道路	打通规划二路、道路宽度24m，拆除范围内用地面积2167㎡。		控规、单元新增	中标主体	一期实施	是	
			打通规划三路，道路宽度24m，拆除范围内用地面积3364㎡。		控规	中标主体	一期实施	是	
			打通滨江路，道路宽度30m，拆除范围内用地面积10209㎡。		控规	中标主体	一期实施	是	
		社会公共停车场	附设在学校用地	——	160个停车位	单元新增	中标主体	一期实施	否
		公交首末站	附设在学校用地	——	有效使用面积2200㎡	单元新增	中标主体	一期实施	否
	其他	生态修复区	8364	——	——	控规	中标主体	一期实施	是
		政府发展备用地	3633 (整体18242㎡)	——	——	单元新增	拆除范围内由中标主体拆除 后与其余储备用地同步由政府收储	一期实施	是
10KV开关站		附设在学校用地	50	——	单元新增	中标主体	一期实施	否	
集中用地总面积（平方米）			51298		集中贡献率			51.01%	

城市设计要求 本单元紧靠东江北支流, 城市设计应重点打造滨江公共空间, 细化沿岸滨水特色景观控制。

其他要求 1、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、历史文化名城、传统村落等具有历史保留价值的建筑物的需明确管控条件。
2、单元内幼儿园学位需求由本单元配套的18班幼儿园解决, 小学学位需求由本单元配套的48班小学 (2160个学位) 解决, 剩余学位供片区统筹及片区外使用; 初中学位需求由政府近期实施的36班初中 (1800个学位) 解决; 高中需求学位137个, 由麻涌镇政府统筹解决。
3、本单元原规划用地指标 (规模180m²), 由政府近期建设的社区公园1平衡解决。

相关说明

- 规划要求: 上述规划要求是根据已批城市、镇总体规划、控制性详细规划、相关专项规划的要求, 综合归纳后提出; 除满足上述规划要求外, 前期研究报告编制阶段, 还应根据《东莞市城市规划管理技术规定》文件汇编 (2020版) 落实相应的配套设施。
- 贡献率: 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%。
- 公共设施: 本划定图则确定的主次干道走向、等级、宽度原则上不得调整; 规划支路在满足相关标准和规定的前提下, 可结合用地方案进行调整; 其他公共设施仅做定量管理, 不进行边界控制, 布局可结合具体用地方案调整。
- 建筑容量: 本图则确定的建筑总量、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, 可适当给予建筑量补偿 (但不得超出原奖励规模的10%), 其余情况建筑总量不得增加; 本项目最终开发建设量在前期的研究阶段按相关规划进行计算, 并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力, 按程序报市政府审批后确定。
- 容积率计算: 2018年重点更新单元容积率计算应符合《关于印发〈东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引 (试行)〉的通知》 (东自然资〔2019〕144号) 中《东莞市更新单元容积率计算指引》的相关规定; 其他更新单元应符合《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引 (试行)》 (东自然资〔2019〕521号) 的相关规定。
- 更新分区: 整治活化区应满足《东莞市城市更新单元 (项目) 前期研究报告编制和申报工作指引》的相关要求。
- 数据表达要求: 以公顷、万平方米、百分号为单位的保留两位小数, 以平方米为单位的保留整数。
- 为提升滨水地区空间品质, 打造高品质滨水公共空间, 更新单元在规划建设阶段应细化建筑布局研究, 按照最新管控标准明确东江河岸线的退线要求。
- 本单元沿过江隧道选址红线两侧建筑及地下空间退线红线距离应大于等于10m, 并在规划建设阶段作为刚性管控条件。

拆除重建区	“三地”和超标“三地”区	其余用地	生态修复区	政府发展备用地	公交首末站	小学	社会公共停车场	生态修复区	拆除范围线	单元范围线	政府发展备用地范围线	过江隧道选址红线
-------	--------------	------	-------	---------	-------	----	---------	-------	-------	-------	------------	----------