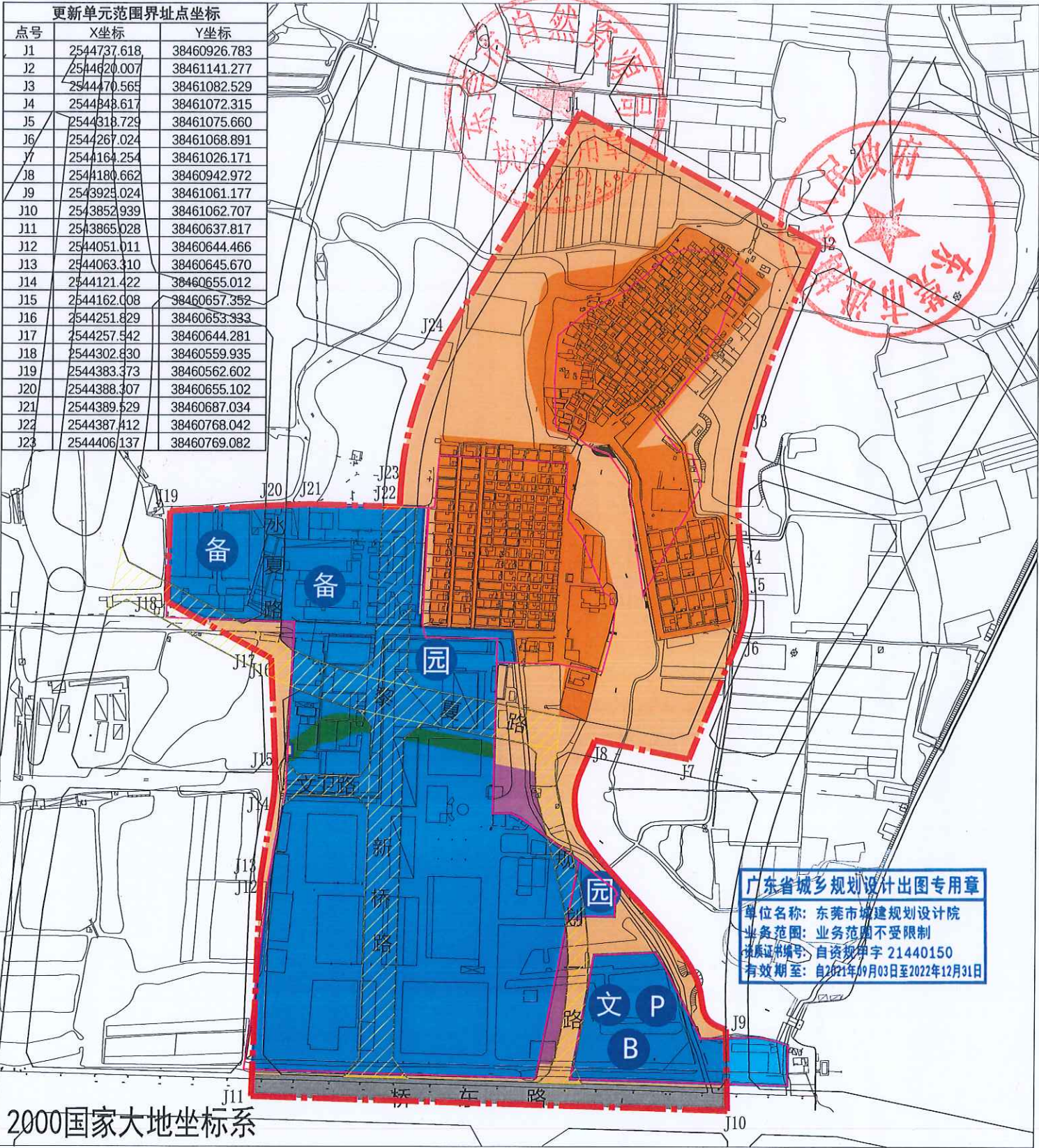
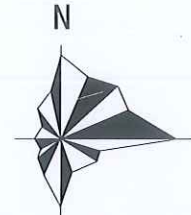


洪梅镇夏汇村桥东路居住类更新单元划定图则

更新单元范围界址点坐标		
点号	X坐标	Y坐标
J1	2544737.618	38460926.783
J2	2544620.007	38461141.277
J3	2544470.565	38461082.529
J4	2544348.617	38461072.315
J5	2544318.729	38461075.660
J6	2544267.024	38461068.891
J7	2544164.254	38461026.171
J8	2544180.662	38460942.972
J9	2543925.024	38461061.177
J10	2543852.939	38461062.707
J11	2543865.028	38460637.817
J12	2544051.011	38460644.466
J13	2544063.310	38460645.670
J14	2544121.422	38460655.012
J15	2544162.008	38460657.352
J16	2544251.829	38460653.333
J17	2544257.542	38460644.281
J18	2544302.830	38460559.935
J19	2544383.373	38460562.602
J20	2544388.307	38460655.102
J21	2544389.529	38460687.034
J22	2544387.412	38460768.042
J23	2544406.137	38460769.082



广东省城乡规划设计院
单位名称: 东莞市洪梅镇人民政府
业务范围: 业务范围内不受限制
资质证书编号: 自资执字第 21440150
有效期至: 自2021年09月03日至2022年12月31日



0 50m 100m 150m 200m



城市更新单元概况										
四面情况	东	夏汇路	南	桥东路	西	夏夏路	北	夏涌路		
现状使用情况	拆除范围为旧厂用地									
单元细分										
更新单元面积	59.37公顷	拆除重建区	12.44公顷	生态修复区	0.23公顷	整治活化区	6.67公顷	历史文化保护区	——	
“三地”和超标“三地”区	0.34公顷	其余用地	8.84公顷	现状保留区	——	现状道路区	0.85公顷	单元外拆除区	0.22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	27.41万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套型住宅(R0)	工业	仓储		
			1.62万平方米	25.59万平方米	——	——	——	——		
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	来源	实施主体	备注	是否计算奖励	
	道路交通设施	地下社会公共停车场	——	——	100个	单元新增	中标主体	一期实施; 与其他公共用地复合建设	否	
		公交首末站	——	1200	——	单元新增	中标主体	一期实施	否	
		次干道及以上道路	打通夏涌路	6279	——	道路红线宽度控制在30米	总规、控规	中标主体	一期实施	是
		打通新桥路	14724	——	道路红线宽度控制在30米	总规、控规	中标主体	一期实施	是	
		文化设施	6500	——	——	控规	中标主体	一期实施; 附设建筑面积不少于1500㎡社区服务中心1处; 文化设施总面积6502㎡	是	
	其他	社区公园1	5676	——	——	——	控规	中标主体	一期实施; 社区公园总面积10075㎡(拆除范围外4399㎡由政府主体统筹实施)	是
		社区公园2	5888	——	——	——	控规	中标主体	一期实施; 社区公园总面积12495㎡(拆除范围外6575㎡由政府主体统筹实施)	是
		生态修复区	2330	——	——	——	总规	中标主体	一期实施	是
		政府发展备用地1	7331	——	——	——	镇诉求	政府	——	是
	政府发展备用地2	11657	——	——	——	镇诉求	政府	——	是	
集中用地总面积(平方米)			60365			集中贡献率		47.63%		
城市设计要求	本单元位于水乡新城南部核心区, 临近东涌河口, 是水乡新城南部片区的重要节点门户。空间研究应注重桥东路沿线界面和滨水环境的开放空间及城市界面打造。									
其他要求	1、前期研究阶段编制时, 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价值的建筑, 请说明; 2、更新单元内总人口需求约347人, 由单元内的一级幼儿园解决, 其余13个学位由洪梅镇人民政府统筹解决; 3、开发主体负责同步实施建设6653平方米的体育用地及附设一所12班幼儿园(为独立建筑占地, 人均指标满足《东莞市城市规划管理技术规定》的要求); 4、更新单元内涉及一处变电站, 后续由洪梅镇人民政府结合片区供电情况进行统筹建设; 5、更新单元内涉及2.2万平方米商业建筑(含120个地下停车位)由政府使用; 6、更新单元内应充分保护和尊重现状自然风貌, 对涉及夏汇村内河道管理线的地块, 后续建设不得侵占现状水域, 同时在河道管理线范围内不得新建任何建筑物, 且地块工程方案需征求水务局意见; 7、后续研究阶段编制时, 需就水域用地的安排, 详细论证更新单元内是否满足防洪要求; 8、夏汇村整治活化项目主要包括: 一、消除安全隐患, 二是完善市政环卫设施, 三是改善现状村内交通, 四是完善文化设施, 五是提升公共空间品质, 六是提升建筑风貌, 项目资金投入以单一主体挂牌招商方式确定, 整治项目实施由更新单元中标主体实施, 应与更新单元内同期其他工程同步设计、同步施工; 9、更新单元内建筑实施整治活化项目, 新建筑高度及其他部分城市支路, 拆除范围外新建建筑主体实施道路宽度的11170平方米; 10、更新单元内建筑实施整治活化项目, 拆除范围外新建建筑主体实施道路宽度的11170平方米; 11、更新单元内建筑实施整治活化项目, 拆除范围外新建建筑主体实施道路宽度的11170平方米; 12、在前研究阶段及控制阶段编制时, 本单元内规划道路根据《东莞市市政道路管理办法》、《消防给水及消火栓系统技术规范》, 按间距120m的标准设置市政消防系统; 13、更新单元内两处政府发展备用地由开发主体负责土地整理工作。									
相关说明										
1、上述规划要求是根据已批(镇)总体规划、所在片区的控制性详细规划及各类专项规划的要求, 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条件下, 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, 用地贡献比例应符合省市政策要求; 更新为新型产业用途, 用地贡献比例不低于拆除范围的15%。 5、整治活化区应满足《东莞市整治活化类城市更新规划方案编制指引》的相关要求。 6、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, 可根据实际情况适当增减(但不得超出原方案总量的10%), 其余情况对建筑总量一律不予增加。 7、本项目最终开发量应在前期研究阶段按规划进行计算, 并须经公共规划、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。 8、本划定图则相关数据表述要求: 以公顷为单位的保留两位小数, 以平方米为单位的保留整数, 以万平方米为单位的保留两位小数, 以百分比为单位的保留两位小数。										
图例		拆除重建区		单元外拆除区		社会公共停车场				
		整治活化区		其余用地		文化设施				
		生态修复区		标图建库线		政府发展备用地				
		现状道路区		拆除范围线		社区公园				
		“三地”和超标“三地”区		单元范围线		公交首末站				
				捆绑实施道路范围						
委托单位	东莞市洪梅镇人民政府				编制单位	东莞市城建规划设计院				