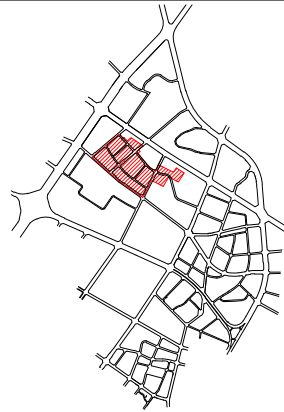
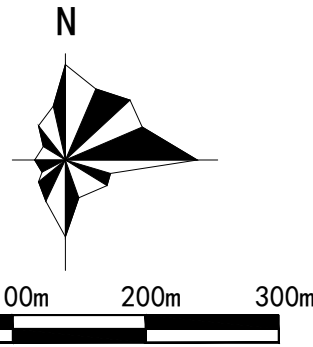


东城街道火炼树社区商住类更新单元划定图则



城市更新单元概况									
四至情况	东	泰和商业街-景湖春天-洋田沥村	南	怡丰路	西	银树路	北	明苑大厦-金晖苑-黄旗印象	
现状使用情况	旧村旧厂为主								
单元细分									
更新单元面积	32.91公顷	拆除重建区	27.88公顷	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	0.17公顷	其余用地区	——	现状保留区	2.02公顷	现状道路区	2.84公顷	单元外拆除区	0.0025公顷
规划要求									
更新方向	本单元更新方向为居住、商业功能			产业用地占比	——				
更新模式	单一主体挂牌招商								
建筑总量	90.49万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房（M0）	配套型住宅（R0）	工业	仓储	
			26.74万㎡	63.75万㎡	——	——	——	——	——
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
	教育设施	附设	——	——	21班	原控规+新增	单元改造主体	附设	否
		附设	——	——	9班	单元新增	单元改造主体	附设	否
		小学1	20281	——	36班	原控规+专项+新增	单元改造主体	——	是
		小学2	25936（其中位于拆除范围内用地面积25477）	——	48班	原控规+专项+新增	单元改造主体	——	计算奖励部分面积25477㎡
	道路交通设施	社会公共停车场	附设	——	432个（与社区公园复合建设）	原控规+新增	单元改造主体	附设	否
		公交首末站	附设	站场规模4200㎡	——	原控规+市部门	单元改造主体	附设	是
	市政设施	次干道	1720	拓宽金树路，道路红线24米	——	原控规+新增	单元改造主体	——	是
		次干道	753	拓宽泰和商业街，道路红线24米	——	原控规+新增	单元改造主体	——	是
		消防站	4500	——	——	原控规+市部门	单元改造主体	——	是
		邮政所	附设	200	——	单元新增	单元改造主体	附设	否
	其他	社区公园1	23373	——	——	原控规+新增	单元改造主体	——	是
		社区公园2	——	——	——	——	——	——	——
		社区体育公园	合建共计9451	——	——	单元新增	单元改造主体	复合设置	是
		社区卫生服务站	附设	2000	——	单元新增	单元改造主体	附设	否
	集中用地总面积（平方米）				85557	集中贡献率			
交通改善措施要求	新建支路1.74公里，改造银树路、金树路、泰和商业街、怡丰路、红棉路和金锡路等次干路及支路2.97公里				单元改造主体				否
	落实至少4200平方米公交首末站，新建或改造公交中途站4对				单元改造主体				否
	贡献公共停车位432个，按照要求建设配建停车位				单元改造主体				否
	新建及改建道路需预留独立自行车专用道约3.71公里				单元改造主体				否
	实施项目对接南侧嘉宏地下商业-1层步行通道直达鸿福路地铁站的接口				单元改造主体				否
	实施项目连接将军帽过街天桥				单元改造主体				具体捆绑地块和建设要求在前期研究实施监管图中确定
	在鸿福路、怡丰路、银树路、金树路和红棉路建设17处共享单车停放点				单元改造主体				否
	在泰和商业街建设3处共享单车停放点				单元改造主体				否
	在红棉路和金锡路北侧设置全天候路边停车位，在怡丰路南侧设置夜间停车位				单元改造主体				否
	建设学校地下接送系统				单元改造主体				否
	预留台商大厦和广盈大厦之间的地下通道衔接接口				单元改造主体				否
	预留与银树路上方平台及1号桥衔接平台接口				单元改造主体				否
城市设计要求	在项目拆除范围内建设二层连廊系统				单元改造主体				否
	本单元邻近行政文化中心，城市设计需重点研究区域空间的协调，强化与西侧高层建筑的天际线和空间界面的协调过度，强化与城市地标、黄旗山的空间衔接，加强沿现状银树路、金树路、泰和商业街沿路界面的控制和引导，强化公共空间之间的联系，形成立体公共空间体系。								
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。如单元内涉及文保单位、历史文化名村、传统村落等具有历史保留价值的建筑物，需进一步征求主管部门意见，明确保护要求。 2、在前期研究报告中，将各类市政工程设施、市政管道等落实至管控图则，与单元其他经营性地块同步建设，具体捆绑地块和建设要求以前期研究报告为准。 3、现状保留的银树路、金树路、泰和商业街，远期需进行升级改造。 4、根据城市更新和城市设计委员会意见，会议要求涉及城管局提出的绿地占补平衡问题，由东城街道办事处出具承诺函，后续结合控规调整方案，一并在国土空间规划中整体统筹解决。								

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, 不进行定界控制, 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%。

5、本项目最终开发建设量在前期研究阶段确定, 并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力, 按程序报市政府审定。

- 拆除重建区

现状保留区

现状道路区

单元外拆除区

“三地”区

拆除范围线

单元范围线
- 消防站

小学

公交首末站

社区公园

社区体育公园

社会公共停车场

邮政所

社区卫生服务站

委托单位	东莞市东城街道人民政府	编制单位	东莞市城建规划设计院
------	-------------	------	------------