

大岭山镇人民政府

关于大岭山镇连平村上高田居住 更新单元划定方案的批前公示

2023年2月，我镇编制了大岭山镇连平村上高田居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、大岭山镇连平村上高田居住更新单元东至规划道路，南至现状连马路，西至规划道路，北至现状山体，用地面积为22.58公顷（约338.77亩）。

二、公示时间为2023年4月10日至2023年4月19日（不少于10个自然日）。

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：

（一）网上公示：东莞市自然资源局网站（<http://land.dg.gov.cn>）；

（二）现场展示：大岭山镇连平村政务公示栏、下高田村政务公示栏和更新单元现场；

（三）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。

（一）将书面意见投入设在现场展示的意见收集箱；

(二) 网站留言;

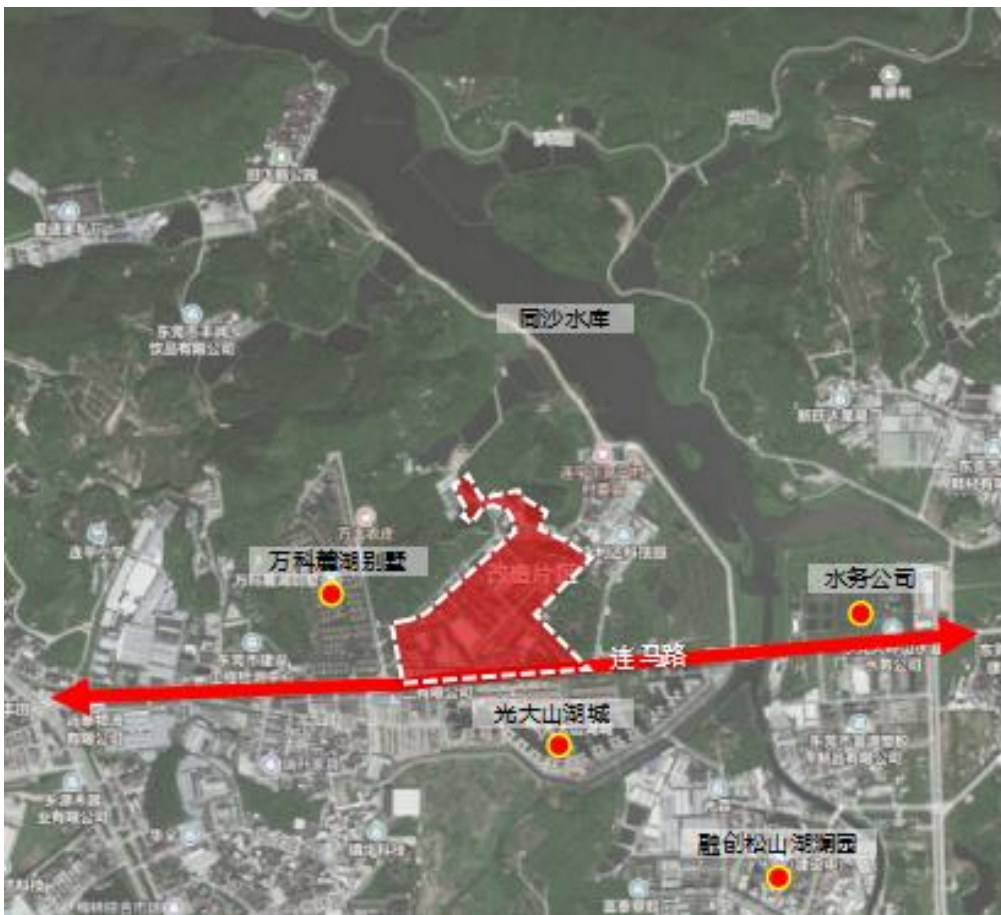
(三) 将意见邮寄到东莞市大岭山镇教育路3号大岭山镇城市更新中心(邮编:523820),信封表面须注明“大岭山镇连平村上高田居住更新单元划定方案的公示意见”。

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

区位：大岭山的北入口片区，东北临同沙水库，南临连马路。位于同沙公园南门户，区位条件优越。



区位图

单元范围与现状

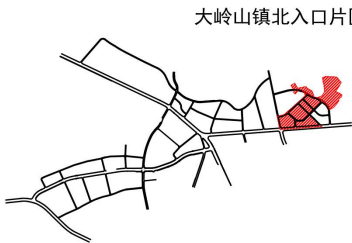
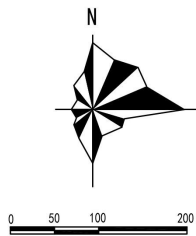
单元面积：22.58公顷（338.77亩）

改造类型：工改居



更新单元范围图

大岭山镇连平村上高田、下高田更新片区统筹规划

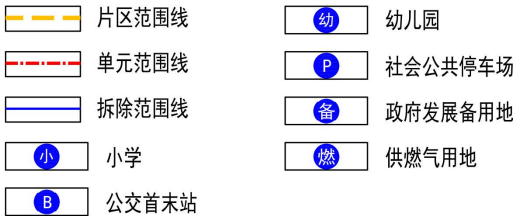


更新片区概况

更新方向	本片区更新方向为居住类和商住类 上高田单元更新方向为居住，下高田单元更新方向为商住				
	设施名称	服务规模	来源	实施主体	备注
大岭山镇连平村上高田居住更新单元	小学	48班	控规	单元改造主体	一期实施
	幼儿园	30班	单元新增	单元改造主体	一期实施
	社会公共停车场1	170个	单元新增	单元开发主体	一期实施
	社会公共停车场2	162个	控规	村集体	一期实施
	公交首末站	800m²	单元新增	大岭山镇政府	二期实施
	政府发展备用地	22859m²	单元新增	大岭山镇政府	二期实施
	供燃气用地	1640m²	控规	单元改造主体	一期实施
	城市支路	打通规划四路，道路宽度控制在18米。			
	城市支路	打通规划五路，道路宽度控制在18米。			
大岭山镇连平村下高田商住更新单元	城市支路	打通规划四路，道路宽度控制在18米。			
	城市支路	打通规划五路，道路宽度控制在18米。			
其他要求	1、片区内，幼儿园、小学自配解决。初中、高中由政府统筹解决。 2、片区小学新增需求690个学位，在大岭山镇连平村上高田居住更新单元捆绑实施的48班小学解决。其中供上高田居住更新单元新增需求386个学位，下高田商住更新单元新增需求304个学位，及平衡原控规学位需求（900个学位），富裕570个学位供大岭山镇政府统筹使用； 3、片区初中新增需求291个学位，在大岭山镇矮岭凹村、大塘村福兴片商住更新单元捆绑实施的24班初中解决； 4、高中新增需求4班，由大岭山镇政府统筹安排。 5、规划五路由更新单元和大岭山镇政府实施。				

图

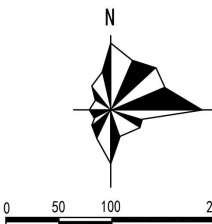
例



大岭山镇连平村上高田居住更新单元划定图则

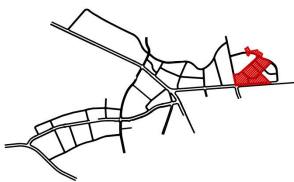


指北针、比例尺



区位示意图

大岭山镇北入口片区



城市更新单元概况

四至情况	东	规划道路	南	连马路	西	规划道路	北	现状山体
现状使用情况	拆除范围内以旧厂用地为主。							

单元划分									
更新单元面积	22.58公顷	拆除重建区面积	11.53公顷	生态修复区	1.09公顷	整治活化区	3.58公顷	历史文化保护区	——
“三地”和超标“三地”区	0.21公顷	其余用地	5.66公顷	现状保留区	——	现状道路区	0.61公顷	单元外拆除区面积	0.47公顷

规划要求									
更新方向	本单元更新方向为居住功能				商业用地占比		——		

更新模式	单一主体挂牌招商									
建筑总量	28.89万平方米	其中	商业	居住	新兴产业用房 (M0)	配套居住宅 (B0)	工业	仓储		
				28.89万平方米						
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	
	教育设施	小学	7336	——	48班	控规	单元改造主体	一期实施	是：设施总面积25921㎡， 附设170个地下公共停车位	
		幼儿园	——	——	30班	单元新增	单元改造主体	一期实施		否
	道路交通设施	社会公共停车场	——	——	162个	控规	村集体	一期实施		否
	公用设施	供气气用地	1640	——	——	控规	单元改造主体	一期实施	是：设施总面积1642㎡	
	其他	政府发展备用地	22659	——	——	单元新增	大岭山镇政府	二期实施	是：备用地总面积22659㎡， 附设一批500㎡的公交首末站	
		生态修复区	10930	——	——	近规	单元改造主体	一期实施	是：生态修复用地总面积 10930㎡	
	集中用地总面积 (平方米)				42765	集中贡献率				33.87%

城市设计要求		本单元是大岭山的北入口门户区域，紧邻同沙水库，空间研究应注重节点打造，强化与同沙水库的生态景观控制。							
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、历史文化名村、传统村落等具有历史保留价值的建筑物，请说明。 2. 片区新增幼儿园1班需求，由单元内修缮实施幼儿园（共30班）解决，平衡片区新增1班需求以及原控规18班需求后，富余1班供大岭山镇政府统筹使用；单元内小学新增需求3班，由本更新单元修缮的48班小学解决。平衡原控规学位需求（300个学位），及供下高田面向更新单元（1班）后，富余13班供大岭山镇政府统筹使用；单元内新增需求3班在大岭山镇临时中心，大岭山镇临时中心由更新单元内部实施48班小学解决（平衡单元内上高田、下高田片区，临时中心，大岭山镇临时中心由更新单元新增941个学位后，富余359个学位供大岭山镇政府统筹使用）；单元内高中新增需求2班，由政府统筹解决。 3. 根据东莞供电局意见：（1）通过对更新单元的用地情况进行负荷预测，该单元近期和负荷需求为14.4MW；（2）配网需求情况：地块现有配电网主要为：公网开关、配电网、公用配电房（含台区）、公用配电房、中压线路约1100米，低压线路约90米。如单元更新后，需要新增中压线路约1100米，同时需要在地块预留公用开关站（5×6米×5个），地块预留公用配电站（8×12米×7个）、6台分接箱，在规划阶段预留8班（M1.65m）管带通道。“本单元将在前期研究阶段及控规调整阶段结合实际情况，落实相关供电要求。 4. 根据东莞生态环境局意见：本单元涉及规划的红水山水库饮用水水源二级保护区，根据《水污染防治法》第五十一条规定：“造成水污染事故造成水源地二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目，已建成的排放污染物的建设项目，由县级以上人民政府责令拆除或者关闭。”建议建筑红线尽量靠近水源保护区。同时，建设项目需满足《关于进一步加强饮用水水源保护区内环境污染防治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。“本单元将在前期研究阶段及控规调整阶段落实上述要求。 5. 根据东莞交通运输局意见：本项目位于省道高速侧，需征求市交投集团意见，补充完善高速资料，并由项目公示期予以重点说明。“本单元依前期研究阶段及控规调整阶段，控制沿莞惠高速的地块建筑退让距离红线0米。 6. 预留建设用地（城市发展备用地）优先落实为公共绿地，在大岭山镇规划统筹平衡并符合标准后，可调整为其他用途。							

相关说明

- 上述规划要求是根据已批城（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，综合后总结形成。
- 编制前期研究报告时，除满足上述规划要求外，还应根据《东莞市城市总体规划技术规定》落实相应的配套设施。
- 本划定图例确定的主次干道走向、等级原则上不应调整，规划实施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；其他公共设施按数量管理，不进行边界控制，具体布局可结合用地方案进行调整。
- 前期研究阶段，更新为居住、商业用途的，用地面积比例应符合省市政策要求；更新为新型产业用途的，用地面积比例不低于拆除范围的15%。
- 整治活化区域应满足《东莞市整治活化城市更新规划方案编制指引》的相关要求。
- 本图例的建造总量及各类功能的建造量均为上限值，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（但不得超出原规划规模的10%），其余情况对建造总量一律不予增加。
- 本项目最终开发建造量在前期研究阶段按照图例进行计算，并校核公共配套、交通、市政等基础设施承载力，按照程序由政府进行审批后确定。
- 本划定图例相关数据表达要求：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，以百号为单位的保留两位小数。

图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 拆除重建区
- 整治活化区
- 现状道路区
- 其余用地
- 单元范围外拆除区
- “三地”和超标“三地”区
- 生态修复区
- 政府发展备用地
- 小学
- 公交首末站
- 供气气用地
- 社会公共停车场
- 幼儿园