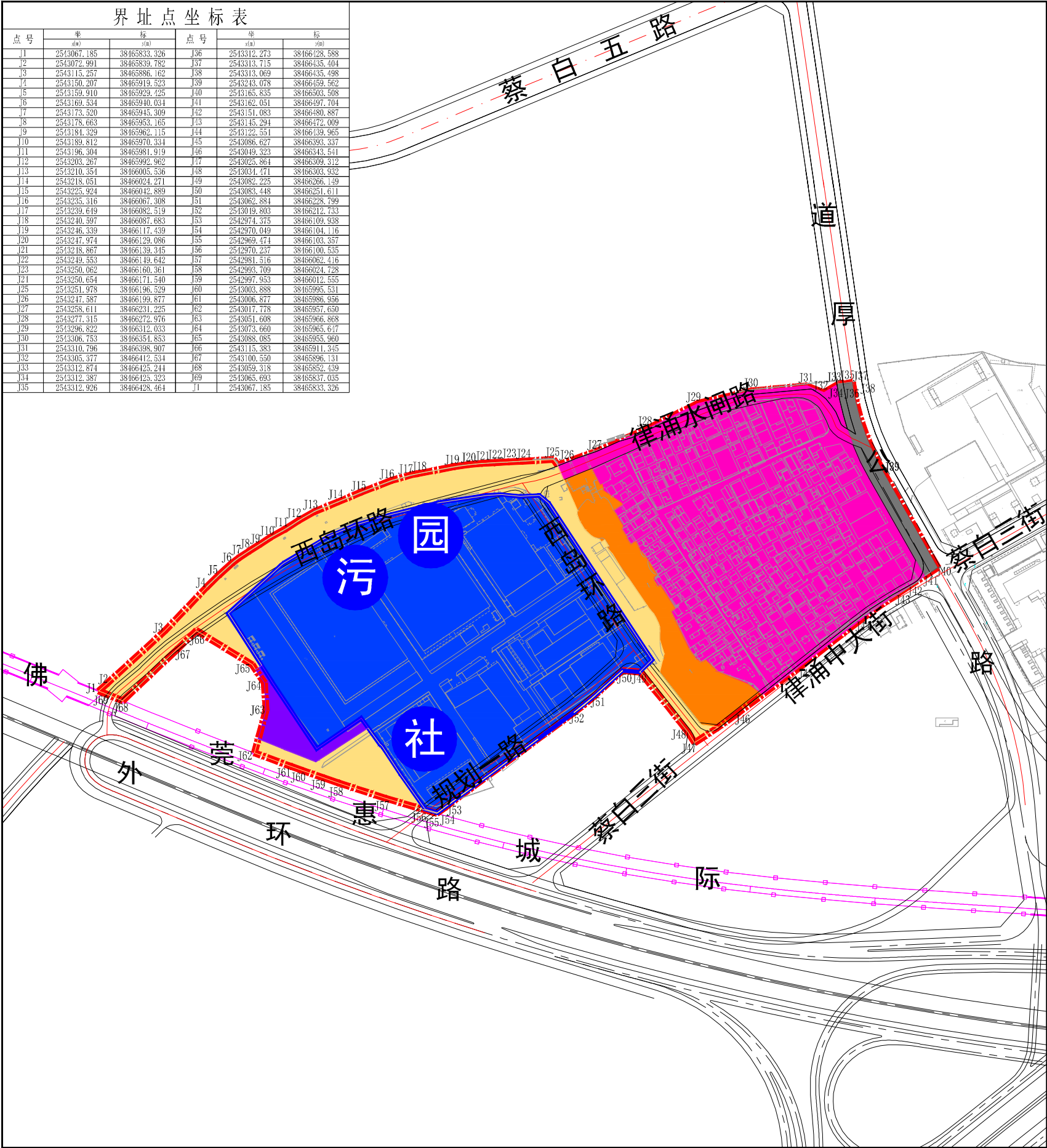


道滘镇蔡白南岛CB-02居住类更新单元划定图则



N

050m100m150m

蔡白片区

城市更新单元概况									
四至情况	东	道厚路	南	规划一路、律涌中大街	西	佛莞惠城际、权属线	北	权属线	
现状使用情况	旧厂改造类更新单元，拆除范围内现状总建筑面积3.29万㎡，其中旧厂建筑面积3.29万㎡								
单元细分									
更新单元面积	11.89公顷	拆除重建区	5.11公顷	生态修复区	——	其余用地区	1.75公顷	整治活化区	
历史文化保护区	——	三地及超标三地区	0.19公顷	现状保留区	0.61公顷	现状道路区	0.21公顷	单元外拆除区	
更新方向	本单元更新方向为居住类					产业用地占比或用地规模		——	
更新模式	单一主体挂牌招商								
建筑总量	11.76万平方米	其中	商业	11.76万平方米	新型产业用房 (M0)	配套型住宅 (R0)	工业	仓储	
集中公共设施建设要求	设施类型	设施名称	用地面积 (㎡)	拆除范围内用地面积 (㎡)	服务规模	来源	实施主体	备注	
	文体设施和社区中心	社区中心	8000	6364	——	更新专项	中标主体	一期实施	
	其他	社区体育公园	12631	11872	——	单元新增	中标主体	一期实施; 社区公园与体育公园复合设置; 附建污水泵站	
	集中用地总面积 (平方米)		18236		集中贡献率		35.68%		
其他设施建设要求	设施类型	设施名称	用地面积 (㎡)	服务规模	来源	实施主体	备注		
	教育设施	幼儿园	——	12班	单元新增	中标主体	一期实施		
	整治活化工程	旧村整治活化工程	40200	——	——	中标主体	一期实施		
		水域治理工程	6714	——	——	中标主体	一期实施		
		律涌中大街翻新工程	2521	——	——	中标主体	一期实施		
	道路交通设施	实施西岛环路	7857	道路红线宽度控制在12米	控规	中标主体	一期实施		
		实施规划一路	2531	道路红线宽度控制在12米	单元新增	中标主体	一期实施		
	其他	防护绿地	1479	——	控规	中标主体	一期实施		
		沿河公园绿地	10206	——	总规	中标主体	一期实施		
		10KV开关站	——	——	控规	中标主体	用地预留, 一期实施		
配电站		——	——	单元新增	中标主体	用地预留, 一期实施			
城市设计要求	1、外环路、道厚路为东南进入蔡白片区的重要主干道, 是蔡白片区城市风貌展示界面, 应对主干道界面、空间形象等进行规划控制。 2、更新单元位于律涌水道东南侧, 属于道滘镇重要的滨水界面形象展示的一部分, 应重点对滨水界面进行规划控制。								
其他要求	1、单元内总人口4433人, 新增人口901人。幼儿园需求200个学位, 由本单元自配12班幼儿园解决; 小学需求86个学位, 由蔡白片区中新建72班小学蔡白学校解决; 初中需求37个学位由四联学校新增1503个初中学位解决; 高中需求23个学位由济川中学新增学位解决。 2、旧村整治活化主体为单元中标主体, 实施工作要求包括: (1) 消除安全隐患: 完成拆除、清除阻碍消防通道的乱搭建、乱堆放; 消防车道与市政道路相连的出入口不宜少于 2个; 划定消防通道标识; 可通行消防车的道路, 消防栓间距不超过120米。 (2) 改善道路交通: 改善交通微循环; 对律涌中大街进行翻新; 保证车行道100%硬底化, 路面平整安全; 保证步行道安全友好; 规范停车空间及形式; 规范配建无障碍设施。 (3) 完善公服设施: 新增健身器械, 解决居民体育、健身等日常生活必备设施的缺乏问题。 (4) 提升公共空间: 增设小广场, 面积不小于100㎡; 治理水域, 清理水体的垃圾和淤泥等。 (5) 提升建筑风貌: 拆除影响城市风貌的违章搭建, 有效改善风貌形象 3、水域治理工程 对单元范围内水域进行河道清淤, 建设河岸护坡与河岸栏杆, 新建河岸景观小品与河岸灯光工程, 增加河岸绿化。 4、单元配建一处污水处理站, 附建于社区体育公园, 一期实施。 5、单元范围涉及镇近视眼建区, 确保建筑设计方案符合规划底线管控要求: 限制建设区以生态保护为主, 严格控制有主导生态功能的开发建设活动。 6、单元范围涉及律涌水道及律涌排渠, 律涌水道以堤岸控制线作为建筑退缩基线, 外扩50米, 律涌排渠以河道边界线作为建筑退缩基线, 外扩10米, 河道建筑退缩管控范围要求: 此区域内用地性无特殊情形不得新建、扩建、改建建筑, 现状已建的合法建筑可继续保留使用。 7、单元范围涉及莞惠城际轨道一级管控区(与安全保护区范围一致)与二级管控区, 且位于轨道交通12号线道厚路站500米控制范围内, 包括以下管控要求: 一级管控区要求: 更新单元紧邻莞惠城际轨道线, 涉及的一级管控区中用地除必需的园林、环卫工程外, 不得进行其他建设活动, 建设项目建筑红线应退出一级管控区范围。 莞惠城际安全保护区要求: 单元范围进入运营的莞惠城际安全保护区, 安全保护区范围内的建设项目在办理工程规划许可手续或进行建设工程施工前应征得莞惠城际运输企业意见, 并将运输企业的意见及相关环评报告报市轨道交通局出具意见。 二级管控区要求: 更新单元范围涉及二级管控区, 建设方案应征得轨道交通主管部门同意。 8、根据市民政局意见, “虽然此更新单元划定方案尚未制定居住用地方案, 但由于部分更新用地涉及住宅小区, 建议协调有关建设单位在规划中按要求落实配套养老服务设施。” , 本单元配建建设养老服务设施271㎡, 附设于社区中心(以新建住宅小区按每百户不低于20平方米、已建住宅小区每百户不低于15平方米的标准配建), 并在规划设施条件中予以明确。 9、电力工程包括: (1) 西岛环路与规划一路预留地下电力管道。 (2) 在R2地块位置邻近西岛环路预留一处10KV开关站位置。 (3) 在邻近R3地块位置预留一处公用配电房位置; 整治道路环境时预留地下电力管道, 减少架空线路, 美化沿街立面。								
	相关说明								
1、上述规划要求是根据国土空间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(修订版)》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, 不进行界定控制, 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、前期研究阶段, 集中用地贡献设施类型原则上不得减少, 集中用地总面积不得低于划定图则要求, 各类设施用地规模应符合《东莞市城市更新单元规划(单元划定阶段)编制和审查工作指引(修订稿)》要求。 6、整治活化区应满足《东莞市城市更新单元旧村活化方案编制指引》的相关要求。 7、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(但不得超出原奖励规模的10%), 其余情况对建筑总量一律不予增加。 8、本项目最终开发建设量在前期的研究阶段按规则进行计算, 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。 9、本划定图则相关数据表达要求: 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, 以百分号为单位的保留两位小数。									
图例									
	拆除重建区		整治活化区		其余用地区		现状保留区		现状道路区
	社区中心		社区公园		污水泵站		拆除范围线		单元范围线
	“三地”和超标“三地”区								