

凤岗镇油甘埔村安宝工业区居住更新单元划定

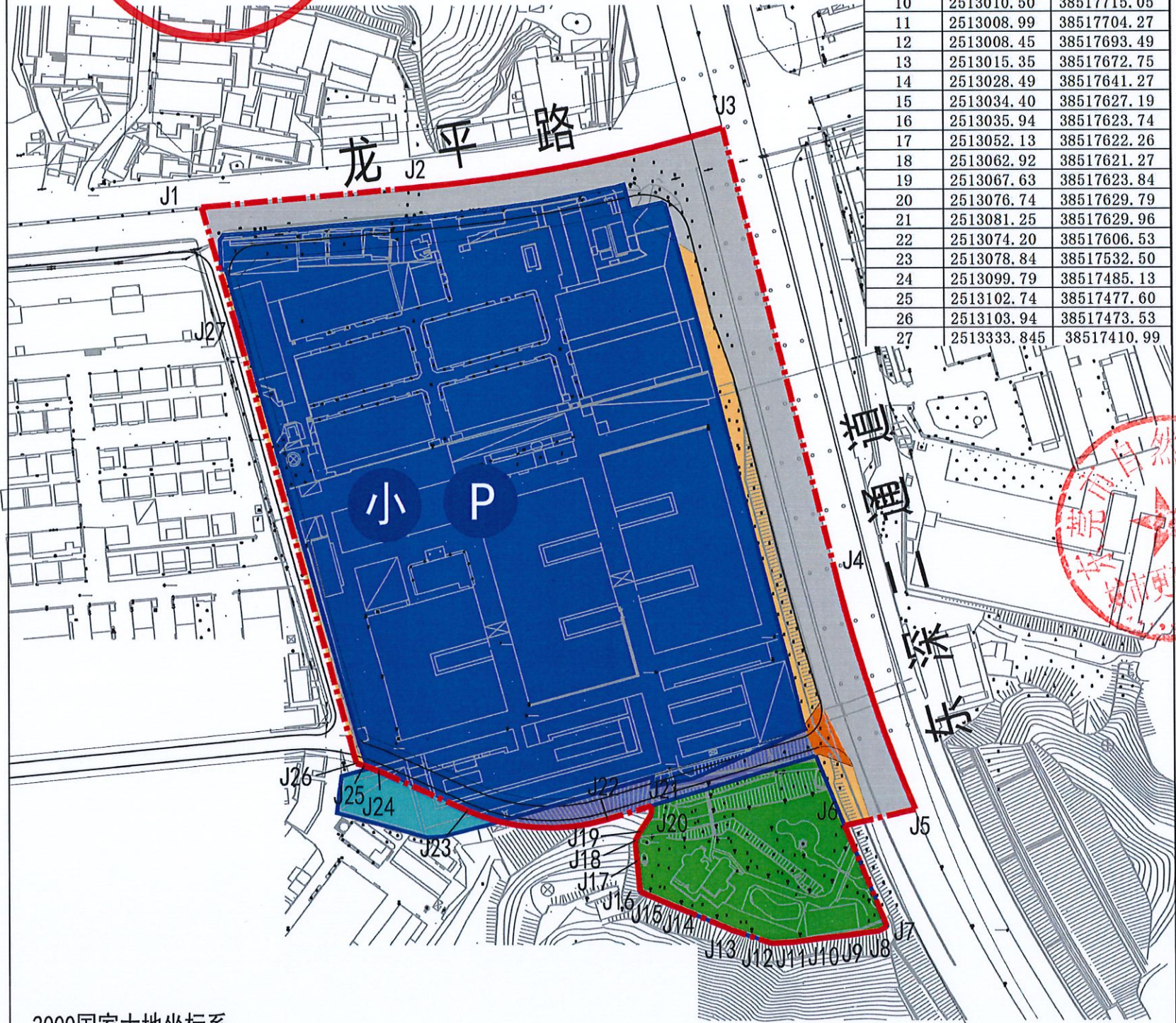
广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称: 东莞市城建规划设计院

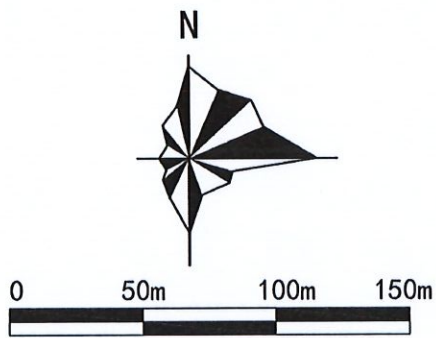
业务范围: 业务范围不受限制

资质证书编号: 自资规甲字21440150

有效期至: 自2023年09月04日至2023年12月31日



2000国家大地坐标系



城市更新单元概况										
四至情况		东	东深二通道	南	老虎山	西	安宝路	北	龙平路	
现状使用情况		拆除范围主要为旧厂用地								
单元细分										
更新单元面积	10.26公顷	拆除重建区	7.25公顷	生态修复区	0.88公顷	整治活化区	——	历史文化保护区	——	
“三地”和超标“三地”区	0.19公顷	其余用地	0.04公顷	现状保留区	0.40公顷	现状道路区	1.49公顷	单元外拆除区	0.16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	19.73万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套型住宅(R0)	工业	仓储		
			——	19.73万平方米	——	——	——	——		
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		19516	——	36班	单元新增	中标主体	附设655个地下停车位	是
	道路交通设施	地下社会公共停车场		——	——	555个	单元新增	中标主体	一期实施	否
		次干道及以上道路	拓宽龙平路	3388	——	道路红线宽度控制在60米	总规、控规	镇政府	——	是
		城市支路	拓宽安宝路	1008	——	道路红线宽度控制在15米	控规	中标主体	——	否
			打通沙岭路	1867	——	道路红线宽度控制在15米	单元新增	中标主体	——	否
	其他	生态修复区		8844	——	——	控规	中标主体	一期实施	是
		公共绿地		2103	——	——	单元新增	中标主体	——	否
	集中用地总面积(平方米)			31747			集中贡献率		39%	
城市设计要求	本单元是对接深圳的重要区域,空间研究应注重龙平路沿线界面的开敞空间及城市界面打造。									
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、单元内幼儿园需求,自配9班幼儿园解决。小学学位需求500个学位,由本单元捆绑实施的36班小学解决,富裕的1120个学位供凤岗镇政府统筹使用;初中学位需求211个学位和高中学位需求132个学位由镇政府统筹解决。 3、龙平路拓宽部分由更新改造主体负责拆除现状上盖物并移交镇政府,待龙平路升级规划确定后,由镇政府实施建设。									

相关说明

1、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, 不进行定性控制, 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、整治活化区域应满足《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。

7、本项目最终开发建设量在前期研究阶段按规则进行计算, 并核核公共服务、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。

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, 以百分号为单位的保留两位小数。

9、本单元涉及深圳10号线, 后续规划建设阶段在取得相关行政许可前, 应将有关规划设计方案报市轨道办审查。

10、本单元位于国省道边, 后续在控规编制阶段, 严格按照相关国省道建筑控制区要求, 明确相关道路红线及建筑退缩。

图例

拆除重建区

其余用地

生态修复区

现状保留区

现状道路区

“三地”和超标“三地”区

单元外拆除区

小学

社会停车场库

单元范围线

拆除范围线