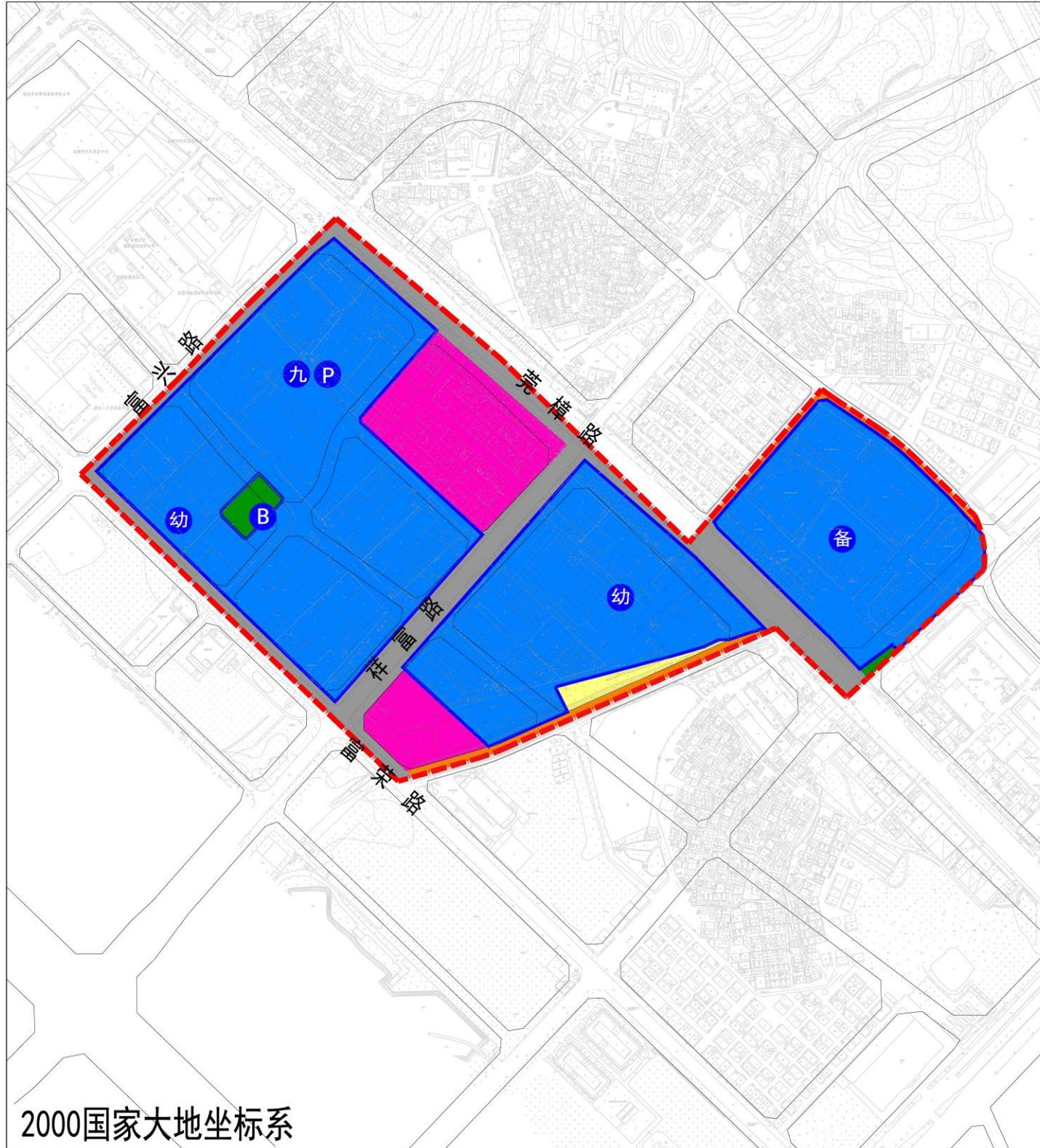
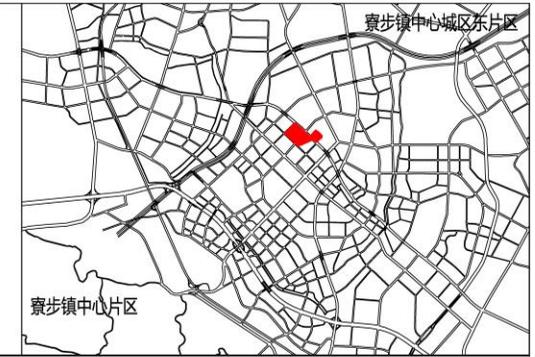
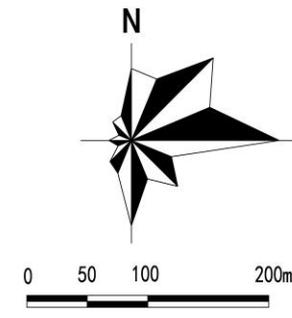


# 寮步镇富竹山村居住更新单元划定图则



2000国家大地坐标系



城市更新单元概况															
四至情况	东	现状莞樟路道路中心线	南	现状富源路道路中心线	西	现状富源路道路中心线	北	现状富源路道路中心线							
现状使用情况	现状以旧工业区为主，其余为旧商业区、旧村庄、空闲地和公用设施用地。														
单元细分															
更新单元面积	31.47公顷	拆除重建区面积	22.31公顷	生态修编区	-	整治活化区	3.51公顷	历史文化保护区	-						
“三地”和超标“三地”区	0.31公顷	其余用地	0.32公顷	现状保留区	0.65公顷	现状道路区	4.37公顷	单元外拆除区面积	0.001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	0.00%										
更新模式	单一改造主体挂牌招商														
建筑总量	49.93万平方米	其中		商业	4.34万平方米	居住	45.59万平方米	新型产业用房(MO)	-	配套型住宅(R0)	-	工业	-	仓储	-
		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					
公共设施建设要求	教育设施	幼儿园	3600	-	12班	单元新增	单元改造主体	一期实施，需独立占地(不独立分家)	否						
		幼儿园	5400	-	18班	落实控规	单元改造主体	一期实施，需独立占地(不独立分家)	否						
		九年一贯制学校	37440	60387	60班(42班小学，18班初中)	在控规基础上增加18个初中班	单元改造主体	一期实施，独立占地	是						
	道路交通设施	莞樟路，道路宽度70米	2253	-	-	落实控规	单元改造主体	一期实施	是						
		莞樟路，道路宽度70米	6832	-	-	落实控规	单元改造主体	一期实施	是						
		富源路，道路宽度30米	4224	-	-	落实控规	单元改造主体	一期实施	是						
	其他	公交首末站	703	-	1处	单元新增	单元改造主体	一期实施，独立占地，总面积2598平方米	是						
		社会公共停车位	-	-	470个	落实控规+单元新增	单元改造主体	一期实施	否						
	其他		发展备用地	43341	-	-	单元新增	单元改造主体	一期实施，由单元改造主体拆除地上所有建筑物后将空地无偿移交寮步镇政府，总面积46031平方米	是					
	集中用地总面积(平方米)				94793		集中贡献率		42.49%						
城市设计要求	本单元处于寮步镇中心城区，空间研究应注重中心城区形象打造，提升公共空间品质，形成良好的城市景观。														
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的建筑物，请说明。2. 单元内规划居住人口所需的幼儿园、初中及42班小学已在单元范围内解决，未落实23班小学及6班高中在寮步镇内统筹解决。3. 单元内涉及的古树名木需按照相关规定予以保护。														
相关说明															
1. 上述规划要求系根据已批(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. 整治活化区域应满足《东莞市整治活化建设工作指引》的相关要求。															
5. 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。															
6. 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。															
7. 前期研究阶段，更新方向为居住、商业用途的，用地贡献比例应符合省政府要求；更新方向为新型产业用途的，用地贡献比例不低于拆除范围的15%。															
8. 预留600平方米用于公用高压和开关站的建设，单个尺寸为20*5米。															
9. 建议在富源路预留电缆管，约高1.55mX宽1.64m通道；莞樟路预留十二电缆管，约高1.805X宽2.01m，通道承接富源路建议预留十二电缆管；莞樟路沿莞樟路贯通对面道路沿线预留十二电缆管，约高1.085X宽2.01通道。															
图例		拆除重建区		幼儿园											
		现状保留区		九年一贯制学校											
		整治活化区		社会公共停车位											
		现状道路区		公交首末站											
		单元外拆除区		发展备用地											
		“三地”和超标“三地”区		单元范围线											
		其余用地		拆除范围线											