

凤岗镇官井头村东片区中部2号居商类“三旧”改造单元规划-实施监管图则

一、基本信息													
单元情况	本项目需对已批规划进行调整		单元位置 改造单元位于官井头片区，东侧靠近官井头水库，南侧靠近龙平公路										
改造模式	公开招引实施主体		改造方向				单元面积 (公顷)	9.43					
单元细分 (公顷)	单元内拆除重建区	生态修复区	整治活化区	历史文化保护区	“三地”	其余用地	现状保留区	纳入成本开发量核算的单元外拆除区	不纳入成本开发量核算的单元外拆除区				
	8.8	—	—	—	0.3	0.33	—	0.19	0.15				
法定责任用地 (平方米)	38051		实际移交政府用地 (平方米)			45462							
未落实法定责任用地 (平方米)	—												
总量	分量	居住 (万㎡)	商业 (万㎡)	新型产业 (万㎡)	配套设施住宅 (RO) (万㎡)	传统产业 (万㎡)	仓储 (万㎡)	备注					
按指引核算的项目开发总容量 (功能用途转换前) (万㎡)	19.1817	其中	19.1817	—	—	—	—	均为计容建筑面积					
实际可开发容量 (功能用途转换后) (万㎡)	19.1817	其中	19.1817	—	—	—	—						
二、项目可开发净用地信息													
实施时序	地块编号	类别代号	类别名称	可开发净用地面积 (㎡)	容积率	计容建筑面积 (㎡)	备注						
一期	D12-4	R2	二类居住用地	42626	4.5	191817	完整地块面积42626㎡, 供地面积42626㎡						
三、政府可开发经营性用地信息													
实施时序	地块编号	类别代号	类别名称	净用地面积 (㎡)	容积率	计容建筑面积 (㎡)	备注						
—	—	—	—	—	—	—	—						
四、招拆实施项目信息													
实施时序	招拆实施地块	责任类型	项目名称	地块编号	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	服务规模	用地提供责任主体	建设主体	接收主体	备注		
一期	D12-4	配套设施	幼儿园	D12-5	2700	—	9班	单元拆除范围内2481㎡由D12-4地块开发主体提供, 单元拆除范围外219㎡由凤岗镇人民政府提供	D12-4地块开发主体	凤岗镇教育管理中心	凤岗镇人民政府	独立占地, 与D12-4地块同步建设、同步验收	
			社区服务站	D12-4	—	—	600㎡	—	D12-4地块开发主体	凤岗镇人民政府	凤岗镇人民政府	附设, 与D12-4地块同步建设、同步验收	
		其他设施	滨河南路	—	5902	—	—	—	—	D12-4地块开发主体	城市管理和综合执法局凤岗分局	凤岗分局	与D12-4地块同步建设、同步验收 (含道路市政管线建设)
			规划九路	—	2400	—	—	—	—	D12-4地块开发主体	城市管理和综合执法局凤岗分局	凤岗分局	与D12-4地块同步建设、同步验收 (含道路市政管线建设)
	规划六路		—	4992	—	—	—	—	D12-4地块开发主体	城市管理和综合执法局凤岗分局	凤岗分局	与D12-4地块同步建设、同步验收 (含道路市政管线建设)	
	发展备用地	移交政府发展备用地	规划七路	—	4630	—	—	—	D12-4地块开发主体	城市管理和综合执法局凤岗分局	凤岗分局	与D12-4地块同步建设、同步验收 (含道路市政管线建设)	
			移交政府发展备用地	D13-3	3003	—	—	—	—	—	凤岗镇人民政府	凤岗镇人民政府	独立占地, 由D12-4地块开发主体拆除后无偿移交政府
		移交政府发展备用地	D14-1	27996	—	—	—	—	—	凤岗镇人民政府	凤岗镇人民政府	独立占地, 由D12-4地块开发主体拆除后无偿移交政府	
	其他招拆实施责任	单元外拆除区	—	3402	—	—	—	—	D12-4地块开发主体提供1911㎡用地	—	凤岗镇人民政府	由D12-4地块开发主体同步拆除	
	二期	D14-1	配套设施	交通设施	社会停车场	D14-1	—	—	—	—	凤岗镇资产经营有限公司	凤岗镇资产经营有限公司	附设, 与D14-1地块同步建设、同步验收
200个社会公共停车位													
五、其他要求													
1. 不涉及《东莞市“三旧”改造(城市更新)项目开发容量计算指引(试行)》要求需补足全额片区地价的情况。													
2. 本项目涉及轨道交通TOD范围, 移交轨道交通TOD物业分成比例8.07%, 具体分成方案以市轨道交通局意见为准。													
3. 不涉及分期成交或分期供地。													
4. 项目不涉及单元外招拆实施、同步实施等其他事项。													
5. 片区统筹专章/片区统筹规划没有对项目有其他监管要求。													
六、相关说明													
1. 本图则与城市设计控制图则、控制性详细规划图则一并使用。													
2. 本图则涉及开发容量的, 均为计容建筑面积上限。													
3. 移交政府的经营性用地, 或者移交政府的发展备用地规划作为经营性用地的, 后续土地出让扣除计提资金、相关税费、前期费用后, 由市、镇按5:5的比例分成, 上述用地属于改造主体移交政府的用地责任, 不再和村集体进行利益分成。													
4. 涉及单元规划阶段提出地下空间一并出让的, 应在城市设计控制图则、控制性详细规划图则明确具体方案; 涉及补缴地价的, 应按相关规定执行。													
5. 根据相关职能部门意见以及相关文件规定或技术标准进行有关公共配套设施规模、服务规模更新和接收主体变更的, 无需调整单元规划。													
6. 单元内移交政府收储的发展备用地及设施用地, 在后续开发实施(包括调整用地性质及指标), 属地政府可直接调整控规后实施, 无需开展片区统筹和单元规划有关工作。													
7. 图则中所述相关设施落地责任的落实由属地镇街后续进行监管确认。													

