

黄江镇人民政府

关于黄江镇大田村人工智能小镇居住类 更新单元（单元一）等 3 个更新单元 划定方案的批前公示

2018 年 9 月，我镇编制了黄江镇大田村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）划定方案、黄江镇田心村广龙路北居住更新单元划定方案、黄江镇田心村广龙路南商住更新单元划定方案，根据相关政策规定，已调整上述 3 个更新单元划定方案公共设施建设内容，现将调整好的单元划定方案公示如下：

一、黄江镇大田村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）位于黄江镇大田村，单元范围北至风湖路、南至丰源路、东至规划纵四路和规划纵五路、西至东龙路，单元面积为 13.22 公顷；黄江镇田心村广龙路北居住更新单元划定方案位于黄江镇田心村，单元范围东至田心村村界、西至嘉宾路、南至广龙街、北至龙田路，单元面积为 20.78 公顷；黄江镇田心村广龙路南商住更新单元划定方案位于黄江镇田心村，单元范围东至田心村村界、西至嘉宾路、北至广龙街、南至元岗街，单元面积为 16.83 公顷。

二、公示时间：2020 年 9 月 28 日至 2020 年 10 月 07 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：

1. 网上公示：东莞市城市更新主管部门网站

(<http://land.dg.gov.cn/xwzx/ywtzgg/>);

2. 现场展示：黄江镇梅塘社区政务公示栏和更新单元现场；

3. 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。

1. 将意见表投入设在展示现场的意见收集箱；

2. 发送电子邮件到：3388704922@qq.com；

3. 将意见表传真到：0769-83607009；

4. 将意见表邮寄到“广东省东莞市莞樟路黄江段 66 号三楼城市更新办”（邮编 523750），信封表面须注明“黄江镇大冚村人工智能小镇居住类更新单元（单元一）等 3 个更新单元划定方案公示意见”。

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。

东莞市黄江镇人民政府

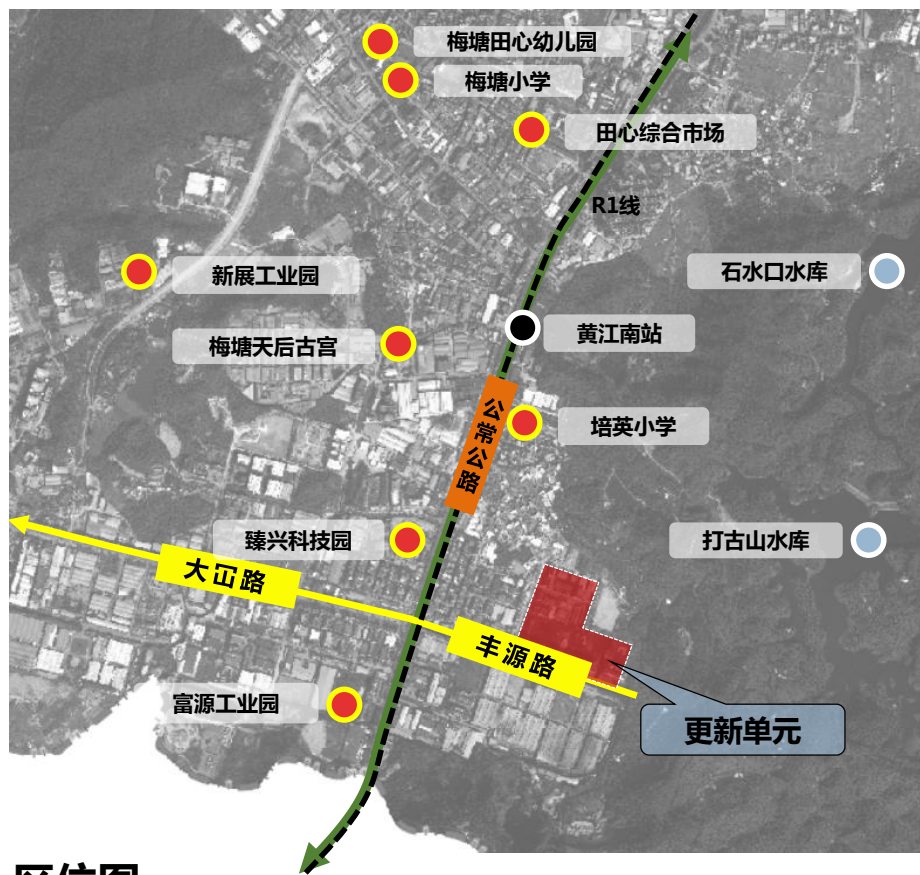
2020年9月28日



单元区位

更新单元项目位于黄江镇南部，紧邻深圳光明新区及中山大学深圳校区；东侧紧邻大屏障森林公园，环境优越。

单元西侧为南北向通道公常公路，便捷与黄江镇中心区和深圳联系；距离轨道一号线黄江南站1.5km。



区位图

单元范围与现状

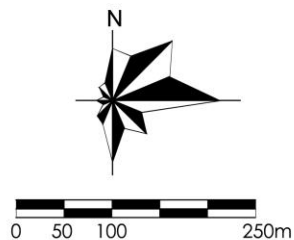
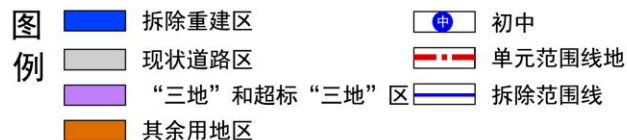
范围四至：更新单元北至风湖路，南至丰源路，东至规划纵四路和规划纵五路，西至东龙路，单元面积为13.22公顷。

现状用地：现状主要为旧厂。

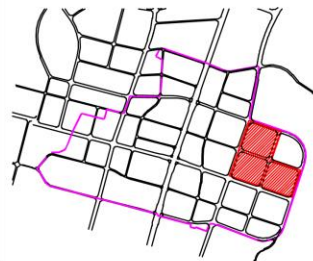


单元范围图

2000国家大地坐标系



大山“互联网+”小镇片区



城市更新单元概况

更新分区	更新单元面积	13.22公顷	拆除重建区面积	12.19公顷	生态修复区	——	“三地”和超标“三地”区	0.11公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	9.73万平方米	旧厂建筑面积	9.73万m²	旧村建筑面积	——	旧城建筑面积	——

规划要求

更新方向	本单元更新方向为居住功能	产业用地占比	——
更新模式	单一主体挂牌招商		

建筑总量	29.25万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套型住宅(R0)	工业	仓储	毛容积率
			——	29.25万㎡	——	——	——	——	——

	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	3651	——	12班	单元新增	单元改造主体	1期实施	否
		初中	33666	——	42班	单元新增	单元改造主体	1期实施	是
	道路交通设施	次干道及 拓宽东龙路，道路宽度控制在40米，占地面积为3737平方米					单元改造主体	1期实施	是

城市设计要求	1、本次更新单元南侧紧邻大马路公共服务轴线，需要重点营造沿线的城市界面，塑造丰富多样的公共空间。 2、本次更新单元东侧紧邻竹园国家农业公园，要处理与山体的空间关系，预留视线及景观廊道，形成错落有致的空间形象。
--------	--

[illegible]

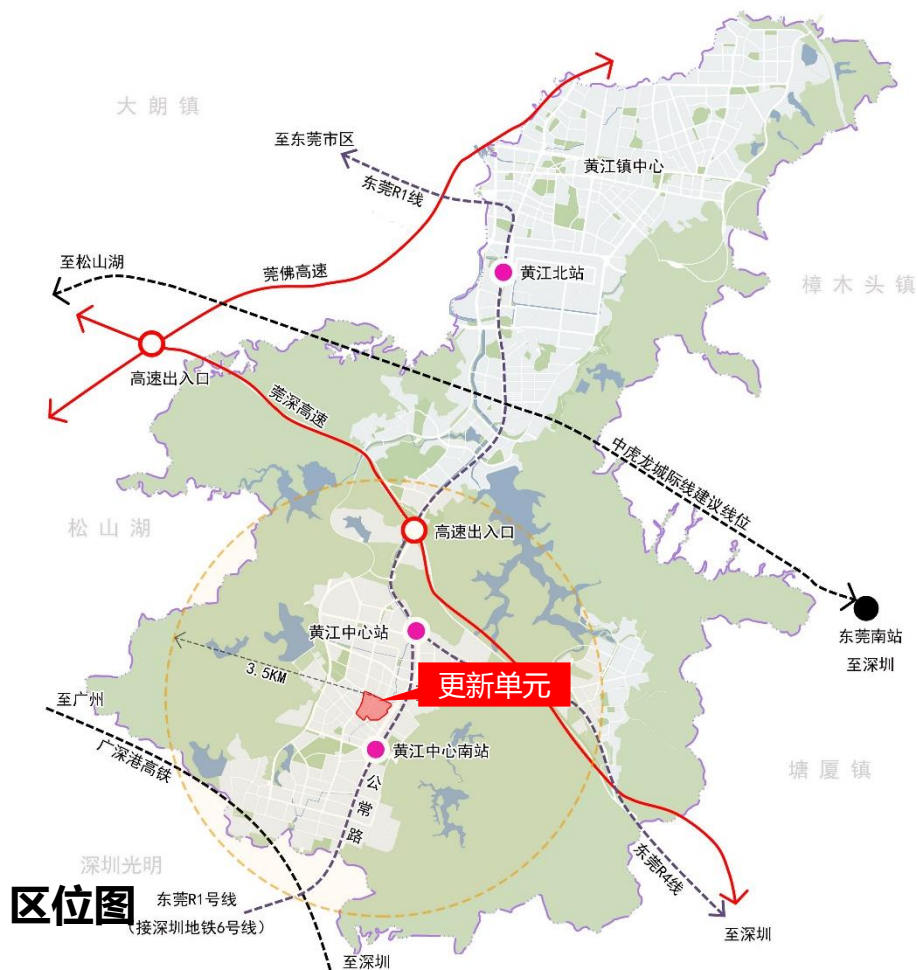
相关说明

1. 上述规划要紧密衔接已编制《镇》规划, 所片区的控制性详细规划及相关专项规划的要求, 综合编制提出。
2. 编制前期研究阶段, 应满足上述规划要求外, 还应根据《东莞市城市总体规划与规划》落实相应的配套设施。
3. 本规划应遵循的上次土地利用、等级原则进行调整, 规划线路满足相关标准和规定的的前提下, 可结合具体用地方案进行调整; 其余公共设施用地调整, 不进行界定控制, 具体布局可结合方案进行调整。
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市政政策要求; 更新为新型产业用途的, 用地贡献比例不低于拆除原值的13%。
5. 整治片区区域范围《东莞市城市总体规划与规划》的相关要求。
6. 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市政政策要求; 更新为新型产业用途的, 用地贡献比例不低于拆除原值的13%。
7. 本项目总投资估算在前期研究阶段按照规划进行, 并校核学校、交通、市政基础设施等规划, 按照程序报政府审批后实施。

单元区位

更新单元位于东莞市黄江镇南部田心村，东临公常公路，临近深圳市光明区，是莞深联系的重要通道。

位于公常公路西侧，与莞深高速出入口相距3km。单元距黄江中心站1km，黄江中心南站0.6km，交通区位优势。



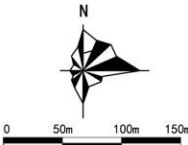
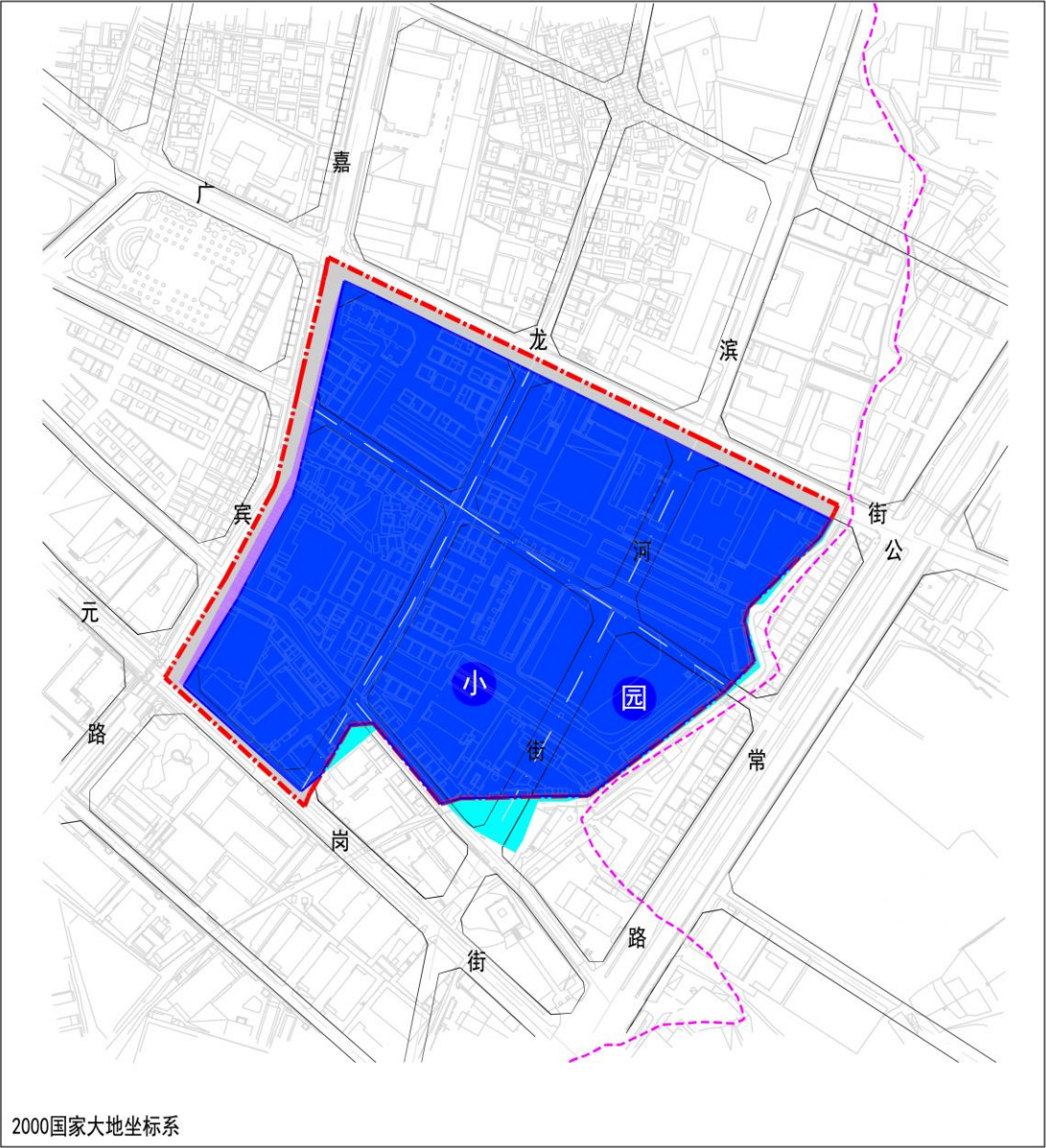
单元范围与现状

范围四至：更新单元范围东至田心村村界、西至嘉宾路、北至广龙街、南至元岗街，单元面积为16.83公顷。

现状用地：现状主要为旧厂与旧村。



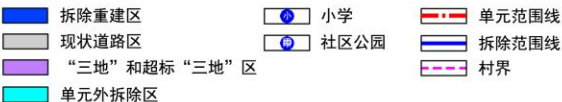
黄江镇田心村广龙路南商住更新单元划定图则



黄江镇

城市更新单元概况									
更新分区	更新单元面积	16.83公顷	拆除重建建筑面积	15.38公顷	现状保留区	—	三地和超标三地区	0.27公顷	
			单元外拆除区	0.41公顷	现状道路区	1.18公顷	—		
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	20.82万平方米	旧厂建筑面积	10.80万㎡	旧村建筑面积	10.02万㎡	旧城建筑面积	—	
规划要求									
更新方向	本单元更新方向为更新为居住、商业功能				产业用地占比	—			
更新模式	单一改造主体挂牌招商								
建筑总量	42.95万㎡	其中	商业	4.30万㎡	居住	38.65万㎡	新型产业用房（R0建筑面积）	—	
			用地面积（平方米）	—	建筑面积（平方米）	—	传统产业	—	
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	19710	—	36班	新增	单元改造主体	一期实施	是
	文体设施与社区中心	社区体育公园	3000	—	—	单元新增	单元改造主体	一期实施	否
	道路及交通设施	社会停车场	—	—	240个停车位	单元新增	单元改造主体	一期实施，可附设	否
		次干道及以上道路	打通滨河路，道路宽度控制在24米，占地面积为8536平方米			单元改造主体	一期实施	是	
	其他	社区公园	11000	—	—	单元新增	单元改造主体	一期实施	是
城市设计要求	本单元是黄江南部新区的核心区域。空间研究应注重嘉滨路沿线以及滨水界面的开敞空间及城市界面打造。								
其他要求	1、工业保护线内应以工业用地为主，除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外，严格限制线内工业用地调整为其他用途，尤其不得调整为居住、商业等经营性用途。								
	2、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。								
	3、单元内，幼儿园应配建设：小学新增需求16班，由单元捆绑的36班小学解决，富余20班由政府统筹；初中需求6班，由政府在南片区统筹解决；高中学位由政府在全镇统筹解决。								
	4、根据市供电局意见“更新单元需要预留6地块（12m×6m/块）作用用电房、分接箱等；预留元岗路段至广龙路段（原嘉滨路）作线路（16线管，长度400米，宽度2米，深1.5米），预留充电桩位置20个车位间隔；预留嘉滨路段至常路路段（原广龙街）作线路走廊（16线管，长度600米，宽度2米，深1.5米），预留充电桩20个车位间隔；预留元岗街至广龙街段（原龙和东街）作线路走廊（16线管，长度400米，宽度2米，深1.5米），预留充电桩位置20个车位间隔；预留嘉滨路段至常路路段（原元岗一街）作线路走廊（16线管，长度550米，宽度2米，深1.5米），预留充电桩位置20个车位间隔；预留元岗街至广龙街段（原滨河路口对接新路）作线路走廊（16线管，长度400米，宽度2米，深1.5米），预留充电桩20个车位间隔。”该单元将在前期研究阶段及项目实施时落实上述要求。								
	5、根据市交通运输局意见“建议在下一阶段研究时增加学校内部路网，以增加学校周边的微循环系统。”该单元将在前期研究阶段落实该意见。								
	6、根据市水务局意见“更新单元规划范围占用龙见田河道管理范围，该项目在后期实施时应结合黄江镇正在开展的河道及水利工程管理和保护范围划界确权工作，将项目用地红线调出河道管理范围。”该单元将在前期研究阶段落实该意见。								
	7、根据市卫生健康局意见“应将社区卫生服务站配套建设纳入划定方案，以保证和满足该区域内居民的医疗卫生服务需求。”该单元将在前期研究阶段落实该意见。								
	8、前期研究阶段，用地方案适当增加道路宽度，同时单元范围东侧注意避让水域。								
相关说明									
1、上述规划要求系根据已批城（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《东莞市整治活化建设工作指引》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共配套的，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。									

图例



单元区位

更新单元位于东莞市黄江镇南部田心村，东临公常公路，临近深圳市光明区，是莞深联系的重要通道。

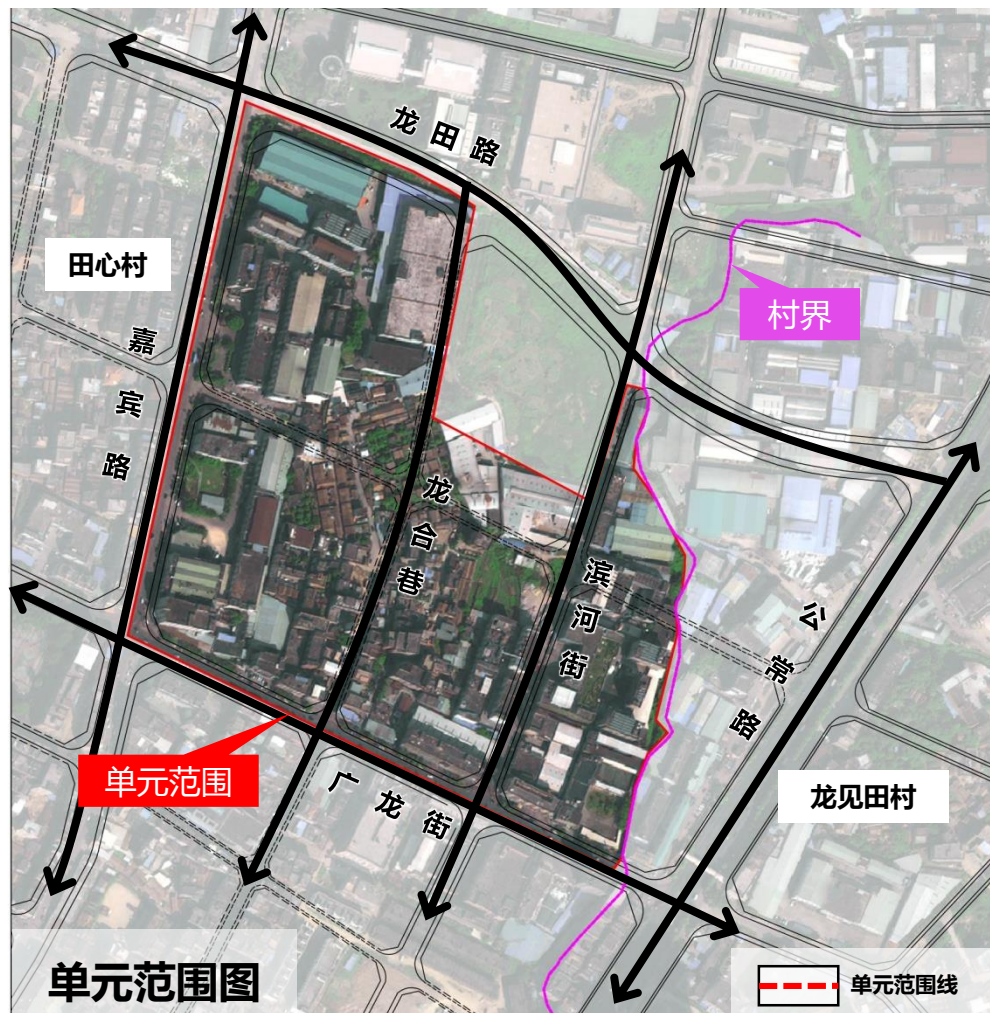
位于公常公路西侧，与莞深高速出入口相距3km。距黄江中心站0.7km，黄江中心南站0.8km，交通区位优势。



单元范围与现状

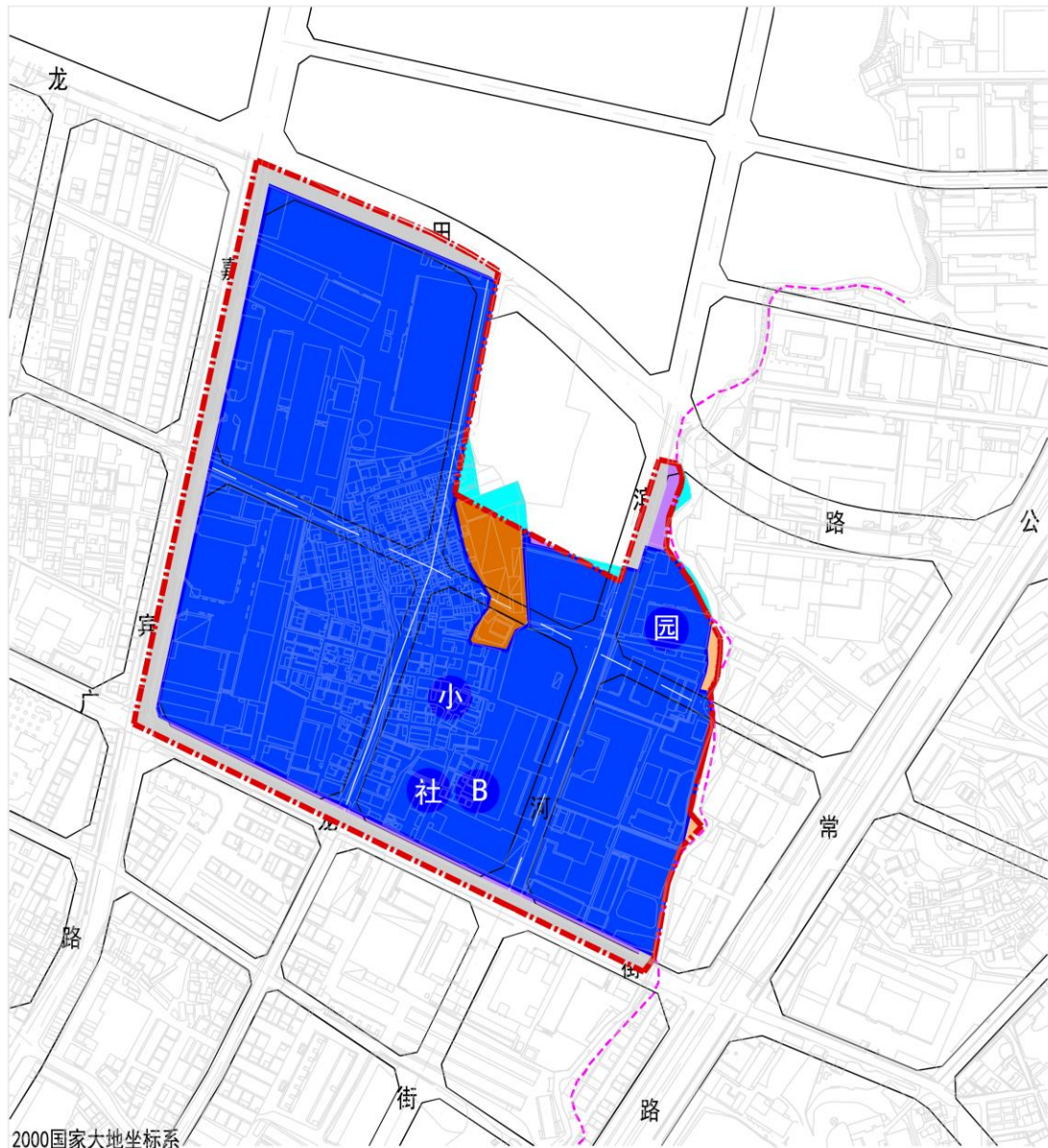
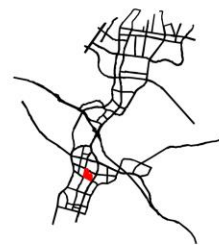
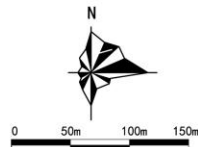
范围四至：更新单元范围东至田心村村界、西至嘉宾路、南至广龙街、北至龙田路，单元面积为20.78公顷。

现状用地：现状主要为旧厂与旧村。



黄江镇田心村广龙路北居住更新单元划定图则

黄江镇



2000国家大地坐标系

城市更新单元概况

更新分区	更新单元面积	拆除重建区面积	现状保留区	现状道路区	三地和超标三区	生态修复区	其余用地
	20.78公顷	17.83公顷	0.08公顷	0.32公顷	0.01公顷	0.01公顷	0.55公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	单元外拆除区	现状道路区	旧厂建筑面积	旧村建筑面积	田城建筑面积	
	26.68万平方米	0.29公顷	1.98公顷	20.07万㎡	6.61万㎡	——	——

规划要求

更新方向	本单元更新方向为更新为居住功能				产业用地占比	——			
更新模式	单一改造主体挂牌招商								
建筑总量	49.67万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房 (RO建筑面积)		传统产业		
			3.36万㎡	46.31万㎡			——		
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	19710	——	36班	新增	单元改造主体	一期实施	18742平方米 计算奖励
	文体设施与社区 中心	社区中心	10686	——	——	原控规+新增	单元改造主体	一期实施	10686平方米 计算奖励
		社会停车场	——	——	330个停车位	单元新增	单元改造主体	一期实施, 可附设	否
	道路交通设施	公交首末站	——	2000	——	单元新增	单元改造主体	一期实施, 可附设	否
		次干道及以上 道路	打通滨水路, 道路宽度控制在24米, 占地面积为7349平方米				单元改造主体	一期实施	是
	其他	社区公园	8000	——	——	单元新增	单元改造主体	一期实施	6992平方米 计算奖励

城市设计要求 本单元是黄江镇南部新城的核心区域, 空间研究应注重广龙路、嘉滨路沿线以及滨水界面的开敞空间及城市界面打造。

- 其他要求
1. 工业保护线内应以工业用地为主, 除田心村服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外, 严格限制线内工业用地调整为其他用途, 尤其不得调整为居住、商业等经营性用途。
 2. 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、历史文化名城、传统村落等具有历史保留价值的建筑物, 请说明。
 3. 单元内, 幼儿园自配解决; 小学新增需求16班, 由单元捆绑的36班小学解决, 富余20班供政府统筹; 初中需求6班, 由镇政府在南部片区统筹解决, 高中学位由镇政府在全镇统筹解决。
 4. 根据市供电局意见: “更新单元需要预留0.6地块 (12m×6m/块) 作用配电房、分接箱等, 预留元岗路段至广龙路段 (原嘉滨路) 作线路走廊 (16线管, 长度400米, 宽度2米, 深1.5米), 预留充电桩位置20个车位间隔; 预留嘉滨路段至广龙路段 (原广龙路) 作线路走廊 (16线管, 长度600米, 宽度2米, 深1.5米), 预留充电桩位置20个车位间隔; 预留元岗路段至广龙路段 (原广龙路) 作线路走廊 (16线管, 长度400米, 宽度2米, 深1.5米), 预留充电桩位置20个车位间隔; 预留嘉滨路段至广龙路段 (原元岗路) 作线路走廊 (16线管, 长度350米, 宽度2米, 深1.5米), 预留充电桩位置20个车位间隔; 预留元岗路段至广龙路段 (原嘉滨路) 作线路走廊 (16线管, 长度400米, 宽度2米, 深1.5米), 预留充电桩位置20个车位间隔。”该单元将在前期研究阶段及项目实施时落实上述要求。
 5. 根据市交通运输局意见: “(1) 为方便学生使用公交车, 建议公交首末站靠近学校或学校合建; (2) 单元内规划学校周边支路网不发达, 建议在下一阶段研究时增加学校内部路网, 以增加学校周边的微循环系统。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。
 6. 根据市水务局意见: “更新单元规划范围占用龙元田水河道管理范围, 该项目在后期实施时应结合黄江镇正在开展的河道及水利工程管理和保护范围划界确权工作, 将项目用地红线调出河道管理范围。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。
 7. 根据市自然资源局意见: “实际用地方案应结合水务部门意见注意避让规划中的水域范围。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。

相关说明

1. 上述规划要求系根据已批城 (镇) 总体规划、所在片区的控制性详细规划及各项专项规划的要求, 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《东莞市整治活化建设工作指引》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图则进行计算, 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。

图例

- 拆除重建区
- 现状保留区
- 现状道路区
- “三地”和超标“三地”区
- 单元外拆除区
- 生态修复区
- 其余用地
- 小学
- 社区中心
- 公交首末站
- 社区公园
- 单元范围线
- 拆除范围线
- 村界