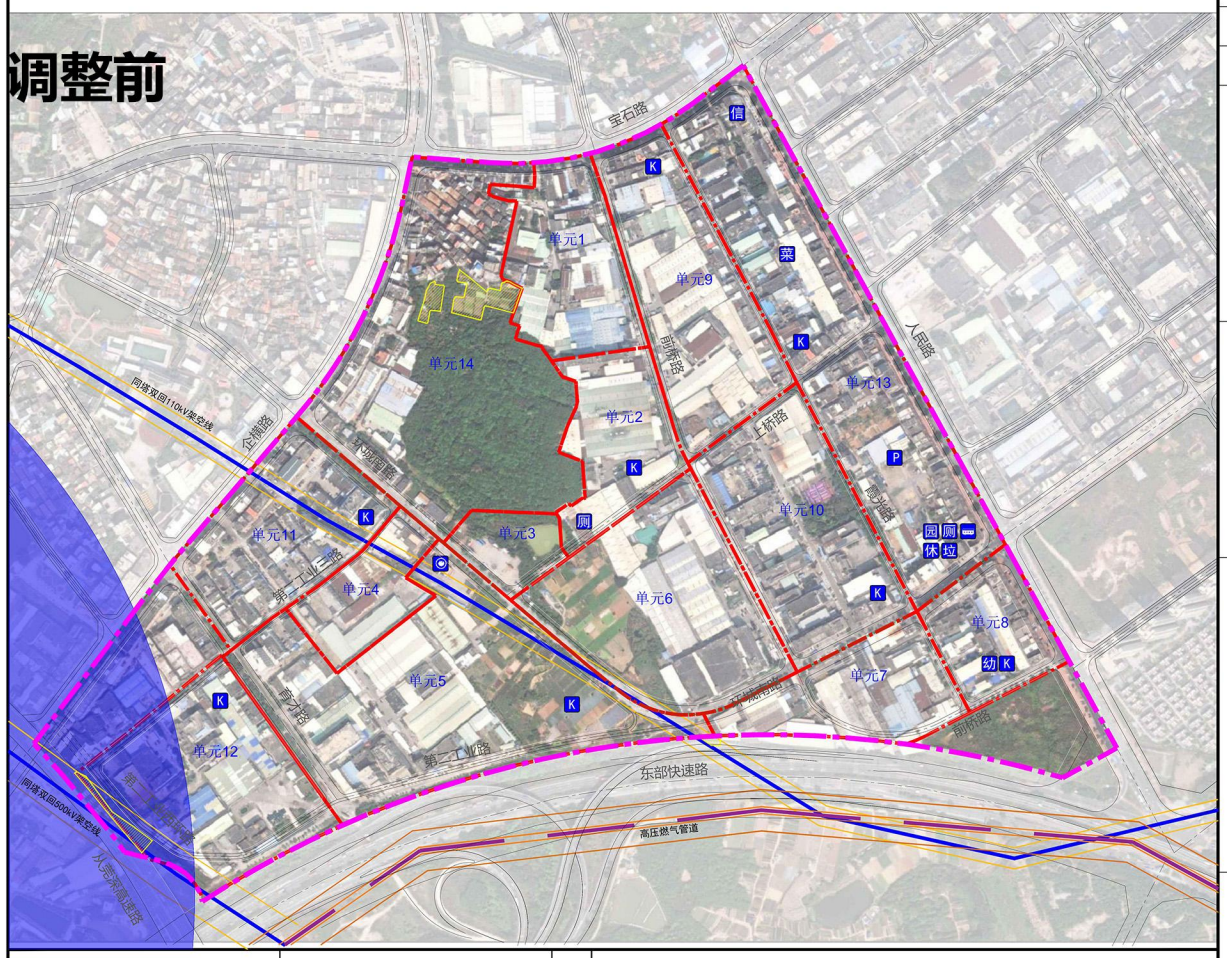
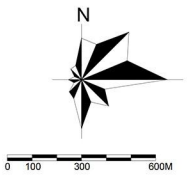
企石镇霞朗-新南现代化产业园区(霞朗-新南城中村片区)统筹规划控制导则



区位图

风玫瑰——比例尺



图例

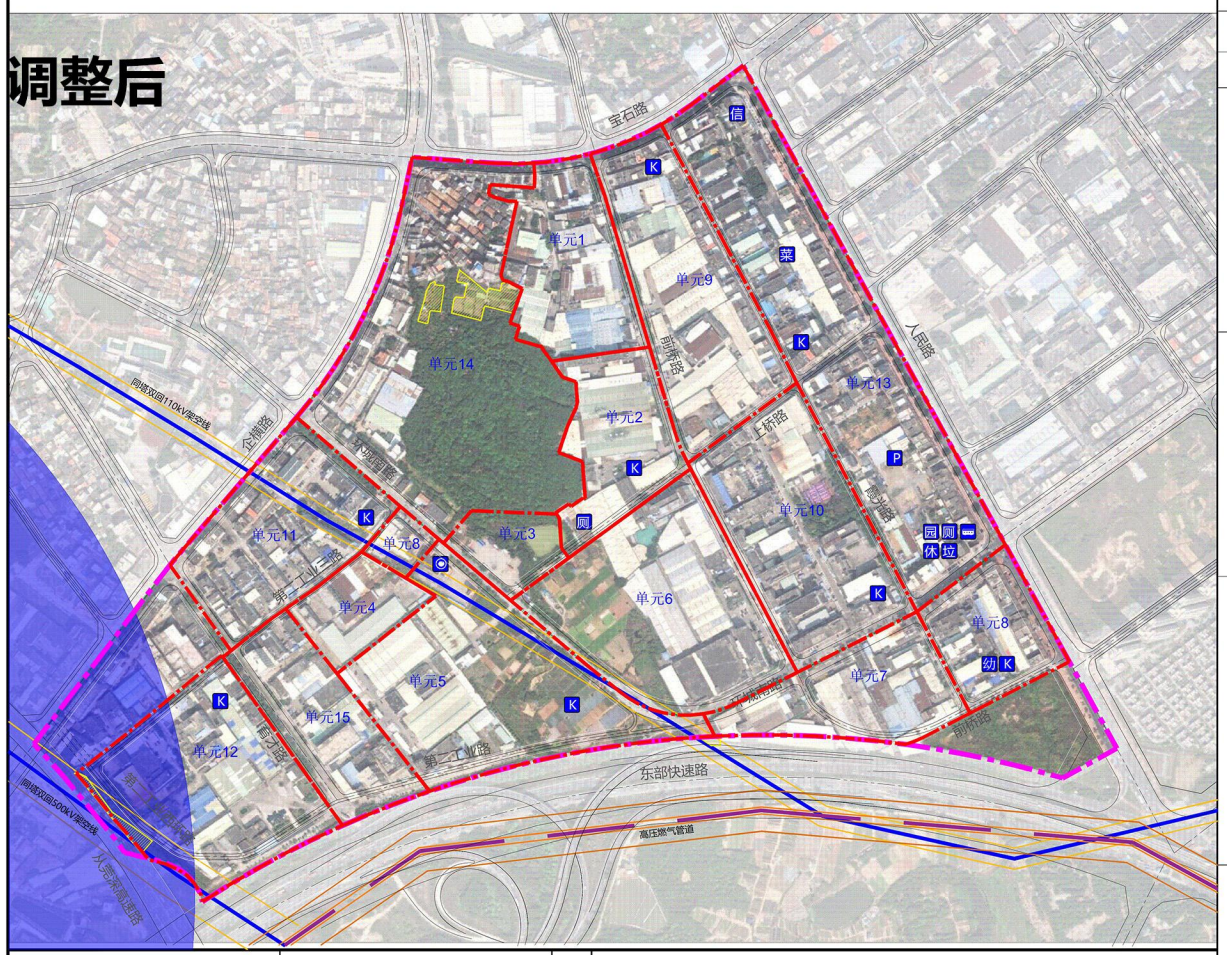
- 规划范围线
- 改造单元范围线
- 永久基本农田
- 现状110kV、500kV电力架空线
- 高压电力架空线路走廊范围
- 规划高压燃气管道
- 高压燃气管道一级防护范围
- 高压燃气管道二级防护范围
- 气象塔二级管控范围
- 信 企石镇电信分局（保留）
- 一级普通消防站
- 休 环卫工人休息室（新建）
- 幼 幼儿园（新建）
- 园 社区公园(新建)
- P 社会公共停车场（新建）
- 菜 居住区级肉菜市场（新建）
- 垃 垃圾转运站（新建）
- 公交首末站（新建）
- 厕 公共厕所（新建）
- K 10kV开关站（新建）

审批日期		编制组织单位	东莞市企石镇人民政府
批准文号		规划编制单位	东莞市城建规划设计院

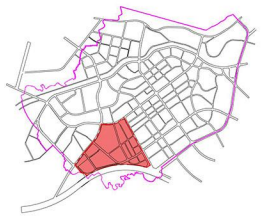
片区统筹要点一览表

片区概况	片区规模（公顷）		四至范围		规划总人口（人）	
	97.78		北至宝石路，南至东部快速路，东至人民路，西至企横路-从莞深高速。		10959	
片区改造重点	片区整体定位为现代化产业园区，改造重点主要包括：1、连片推进工改工；2、集中布局配套服务设施，建设配售型保障性住房；3、整治提升西北侧村居与荔枝公园。					
统筹类型	统筹要求					
开发容量统筹	住宅开发量（万平方米）		44.95		商业开发量（万平方米）	/
	其中	保留旧村开发量	保留二类住宅开发量	预留二类住宅开发量	其中	保留开发量 / 预留商业开发量
		6.45	/	38.50		/ /
	新型产业开发量（万平方米）		/		传统产业开发量（万平方米）	180.97
	其中	保留开发量	预留新型产业开发容量		其中	保留开发量 / 预留传统产业开发容量
		/	/			0.95 / 180.02
道路交通统筹	类型		名称	红线宽度		备注
	现状保留		人民路（36m）			
	更新改造	主干道	环城南路	道路红线宽36m		现状扩建
			企横路	道路红线宽36m		现状扩建
			宝石路	道路红线宽36m		现状扩建
		次干道	/			
公共设施统筹	设施类型		设施名称	总规模	捆绑责任	备注
	教育设施	更新改造	幼儿园	18班	单元8捆绑建设	独立占地
	道路交通设施	更新改造	公交首末站	用地面积0.14公顷	单元13捆绑建设	附建
			社会公共停车场	用地面积1.11公顷，停车位886个	建设综合停车楼1处，单元13捆绑建设	独立占地
	其他设施	更新改造	保障性住房	用地面积3.40公顷	其中单元7捆绑2.04公顷、单元13捆绑1.36公顷	独立占地
			社区公园	用地面积2.06公顷	单元13捆绑建设	独立占地
			公共绿地	用地面积1.35公顷	其中单元2捆绑0.19公顷、单元4捆绑0.41公顷、单元7捆绑0.75公顷	独立占地
			居住区级肉菜市场	1处（建筑面积1000~2000㎡/处）	单元13捆绑建设	附建
市政设施统筹	现状保留		一级普通消防站（用地面积0.52公顷）、企石镇电信分局（用地面积0.86公顷）			
	更新改造		10kV开关站	8处（建筑面积50~100㎡/处）	单元2、单元5、单元8、单元9、单元10、单元11、单元12、单元13各捆绑1处	附建
			公共厕所	2处（建筑面积60㎡/处）	单元2、单元13各捆绑1处	附建
			环卫工人休息室	1处（建筑面积20㎡/处）	单元13捆绑建设	附建
			垃圾转运站	1处（用地面积0.03~0.1公顷/处）	单元13捆绑建设	附建
其他要求	1、东部快速沿线工业地块是重要形象界面，第一排建筑高度鼓励适当降低、建筑退缩鼓励适当加大，建筑立面设计应体现“公建化”，避免山墙直面东部快速，同时应体现视线通透，塑造企石城市门户形象。 2、东部快速沿线居住地块处于城市门户位置，是城市的重要形象节点，建筑立面设计应体现“公建化“、视线通透以及与周边已建居住社区的色彩、高度相协调，塑造企石的城市门户与高品质的居住社区形象。后续建筑设计方案应强调隔音降噪，鼓励适当加大建筑退东部快速路中心线的距离、临东部快速侧密植速生高乔以及鼓励紧临东部快速路一侧的建筑采用封阳台、隔声窗等工程，提升人居环境品质。 3、环城南路是东西向主轴，鼓励沿线建筑适当加大退缩，沿线开发地块、公园、林地界面应保障视线通透，塑造尺度适宜、空间疏朗的界面形象。 4、落实镇国土空间总体规划划定的永久基本农田，实行严格保护，严禁各类开发建设活动。 5、严格遵循电力架空线路的防护要求，110kV架空线路走廊宽度控制30米，500kV架空线路走廊宽度控制70米，架空线路走廊范围内除电力配套设施外，不得新建、扩建和改建建筑物、构筑物（架空线路走廊是架空线路中心线单侧外扩宽度的两倍）。 6、高压燃气管道一级防护范围为中心线两侧各5米，二级防护范围为中心线两侧各30米，管控范围内建设行为应符合《东莞市黄线专项规划》以及国家、省、市相关规定和技术规范的要求。 7、严格落实气象塔二级管控范围内障碍物任一点高度距离比小于1/10要求。 8、靠近从莞深高速一侧的开发地块（单元12、单元12西北侧保留地块）及第二工业西环路改造建设前须实时做好与洪桥高速衔接，控调中须严格落实洪桥高速最新线型；洪桥高速尚未完全稳定前，鼓励适当加大建筑退缩，按从莞深高速中心线80米退让；单元12西北侧保留地块由于建筑较新、较高，统筹规划中暂且保留，若下一步洪桥高速方案稳定后确需拆除部分建筑，届时将按照工作要求拆除影响建筑支撑高速线位落地。 9、根据2019年1月1日施行的《广东省养老服务条例》相关规定，“新建住宅小区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施”。					
备注	1、原则上不得取消片区内主次干道，具体线位可结合方案适当优化，城市支路可在下层次规划进行细化。 2、独立占地设施实行定位、定量管控，可根据现状条件对用地边界进行优化；附建的设施实行定量管控，在地块层级落实到具体地块，设施规模不得低于本图则要求。					

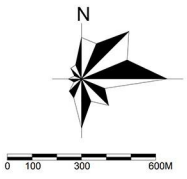
企石镇霞朗-新南现代化产业园区(霞朗-新南城中村片区)统筹规划控制导则



区位图



风玫瑰——比例尺



图例

- 规划范围线
- 改造单元范围线
- 永久基本农田
- 现状110kV、500kV电力架空线
- 高压电力架空线路走廊范围
- 规划高压燃气管道
- 高压燃气管道一级防护范围
- 高压燃气管道二级防护范围
- 气象塔二级管控范围
- 信 企石镇电信分局（保留）
- 一级普通消防站
- 休 环卫工人休息室（新建）
- 幼 幼儿园（新建）
- 园 社区公园(新建)
- P 社会公共停车场（新建）
- 菜 居住区级肉菜市场（新建）
- 垃 垃圾转运站（新建）
- 公交首末站（新建）
- 厕 公共厕所（新建）
- K 10kV开关站（新建）

审批日期		编制组织单位	东莞市企石镇人民政府
批准文号		规划编制单位	东莞市规划设计研究院有限公司

片区统筹要点一览表

片区概况	片区规模（公顷）		四至范围		规划总人口（人）	
	97.78		北至宝石路，南至东部快速路，东至人民路，西至企横路-从莞深高速。		10959	
片区改造重点	片区整体定位为现代化产业园区，改造重点主要包括：1、连片推进工改工；2、集中布局配套服务设施，建设配售型保障性住房；3、整治提升西北侧村居与荔枝公园。					
统筹类型	统筹要求					
开发容量统筹	住宅开发量（万平方米）		44.95		商业开发量（万平方米）	/
	其中	保留旧村开发量	保留二类住宅开发量	预留二类住宅开发量	其中	保留开发量 / 预留商业开发量
		6.45	/	38.50		/ /
	新型产业开发量（万平方米）		/		传统产业开发量（万平方米）	180.97
	其中	保留开发量	预留新型产业开发容量		其中	保留开发量 / 预留传统产业开发容量
		/	/			0.95 / 180.02
道路交通统筹	类型		名称	红线宽度		备注
	现状保留		人民路（36m）			
	更新改造	主干道	环城南路	道路红线宽36m		现状扩建
			企横路	道路红线宽36m		现状扩建
			宝石路	道路红线宽36m		现状扩建
		次干道	/			
公共设施统筹	设施类型		设施名称	总规模	捆绑责任	备注
	教育设施	更新改造	幼儿园	18班	单元8捆绑建设	独立占地
	道路交通设施	更新改造	公交首末站	用地面积0.14公顷	单元13捆绑建设	附建
			社会公共停车场	用地面积1.11公顷，停车位886个	建设综合停车楼1处，单元13捆绑建设	独立占地
	其他设施	更新改造	社区公园	用地面积2.06公顷	单元13捆绑建设	独立占地
			公共绿地	用地面积1.35公顷	其中单元2捆绑0.19公顷、单元8捆绑0.41公顷、单元7捆绑0.75公顷	独立占地
			居住区级肉菜市场	1处（建筑面积1000~2000㎡/处）	单元13捆绑建设	附建
市政设施统筹	现状保留		一级普通消防站（用地面积0.52公顷）、企石镇电信分局（用地面积0.86公顷）			
	更新改造		10kV开关站	8处（建筑面积50~100㎡/处）	单元2、单元5、单元8、单元9、单元10、单元11、单元12、单元13各捆绑1处	附建
			公共厕所	2处（建筑面积60㎡/处）	单元2、单元13各捆绑1处	附建
			环卫工人休息室	1处（建筑面积20㎡/处）	单元13捆绑建设	附建
			垃圾转运站	1处（用地面积0.03~0.1公顷/处）	单元13捆绑建设	附建
其他要求	1、东部快速沿线工业地块是重要形象界面，第一排建筑高度鼓励适当降低、建筑退缩鼓励适当加大，建筑立面设计应体现“公建化”，避免山墙直面东部快速，同时应体现视线通透，塑造企石城市门户形象。 2、东部快速沿线居住地块处于城市门户位置，是城市的重要形象节点，建筑立面设计应体现“公建化“、视线通透以及与周边已建居住社区的色彩、高度相协调，塑造企石的城市门户与高品质的居住社区形象。后续建筑设计方案应强调隔音降噪，鼓励适当加大建筑退东部快速路中心线的距离、临东部快速侧密植速生高乔以及鼓励紧临东部快速路一侧的建筑采用封阳台、隔声窗等工程，提升人居环境品质。 3、环城南路是东西向主轴，鼓励沿线建筑适当加大退缩，沿线开发地块、公园、林地（北侧荔枝公园）界面应保障视线通透，塑造尺度适宜、空间疏朗的界面形象。 4、落实镇国土空间总体规划划定的永久基本农田，实行严格保护，严禁各类开发建设活动。 5、严格遵循电力架空线路的防护要求，110kV架空线路走廊宽度控制30米，500kV架空线路走廊宽度控制70米，架空线路走廊范围内除电力配套设施外，不得新建、扩建和改建建筑物、构筑物（架空线路走廊是架空线路中心线单侧外扩宽度的两倍）。 6、高压燃气管道一级防护范围为中心线两侧各5米，二级防护范围为中心线两侧各30米，管控范围内建设行为应符合《东莞市黄线专项规划》以及国家、省、市相关规定和技术规范的要求。 7、严格落实气象塔二级管控范围内障碍物任一点高度距离比小于1/10要求。 8、靠近从莞深高速一侧的开发地块(单元12、单元12西北侧保留地块)及第二工业西环路改造建设前须实时做好与洪桥高速衔接，控调中须严格落实洪桥高速最新线型；洪桥高速尚未完全稳定前，鼓励适当加大建筑退缩，按从莞深高速中心线80米退让；单元12西北侧保留地块由于建筑较新、较高，统筹规划中暂且保留，若下一步洪桥高速方案稳定后确需拆除部分建筑，届时将按照工作要求拆除影响建筑支撑高速线位落地。 9、根据2019年1月1日施行的《广东省养老服务条例》相关规定，“新建住宅小区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施”。					
备注	1、原则上不得取消片区内主次干道，具体线位可结合方案适当优化，城市支路可在下层次规划进行细化。 2、独立占地设施实行定位、定量管控，可根据现状条件对用地边界进行优化；附建的设施实行定量管控，在地块层级落实到具体地块，设施规模不得低于本图则要求。					