

东莞市道滘镇人民政府

关于道滘镇大岭丫村高登地块商住类更新单元划定方案的批前公示

2021年3月，我镇编制了道滘镇大岭丫村高登地块商住类更新单元划定方案，根据相关政策规定，现对该更新单元划定方案的有关事项公示如下：

一、道滘镇大岭丫村高登地块商住类更新单元位于道滘镇中心区，更新单元北至振兴路，南至桥东大道，东至中心环路，西至振兴东九路，更新单元范围面积为4.14公顷（62.11亩）。

二、公示时间：2021年4月8日至2021年4月17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/ztpd/csgx/gggs/index.html>）；

2. 现场展示：道滘镇大岭丫村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：1242152658@qq.com；

3.将意见表邮寄到“广东省东莞市道滘镇花园大街1号道滘城市更新中心”（邮编523170），信封表面须注明“东莞市道滘镇大岭丫村高登地块商住类更新单元方案公示意见”。

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。

东莞市道滘镇人民政府

2021年4月8日

单元区位

区位：更新单元位于位于道滘镇中心片区高速出入口沿线，京港澳高速公路道滘出入口，是道滘镇门户地区。北至振兴路，南至桥东大道，东至振兴北六路，西至振兴北五路。



区位图

单元范围与现状

范围四至：更新单元范围北临振兴路，南接桥东大街，西临振兴北五路，东邻振兴北六路。更新单元范围面积为4.14公顷（62.11亩）。

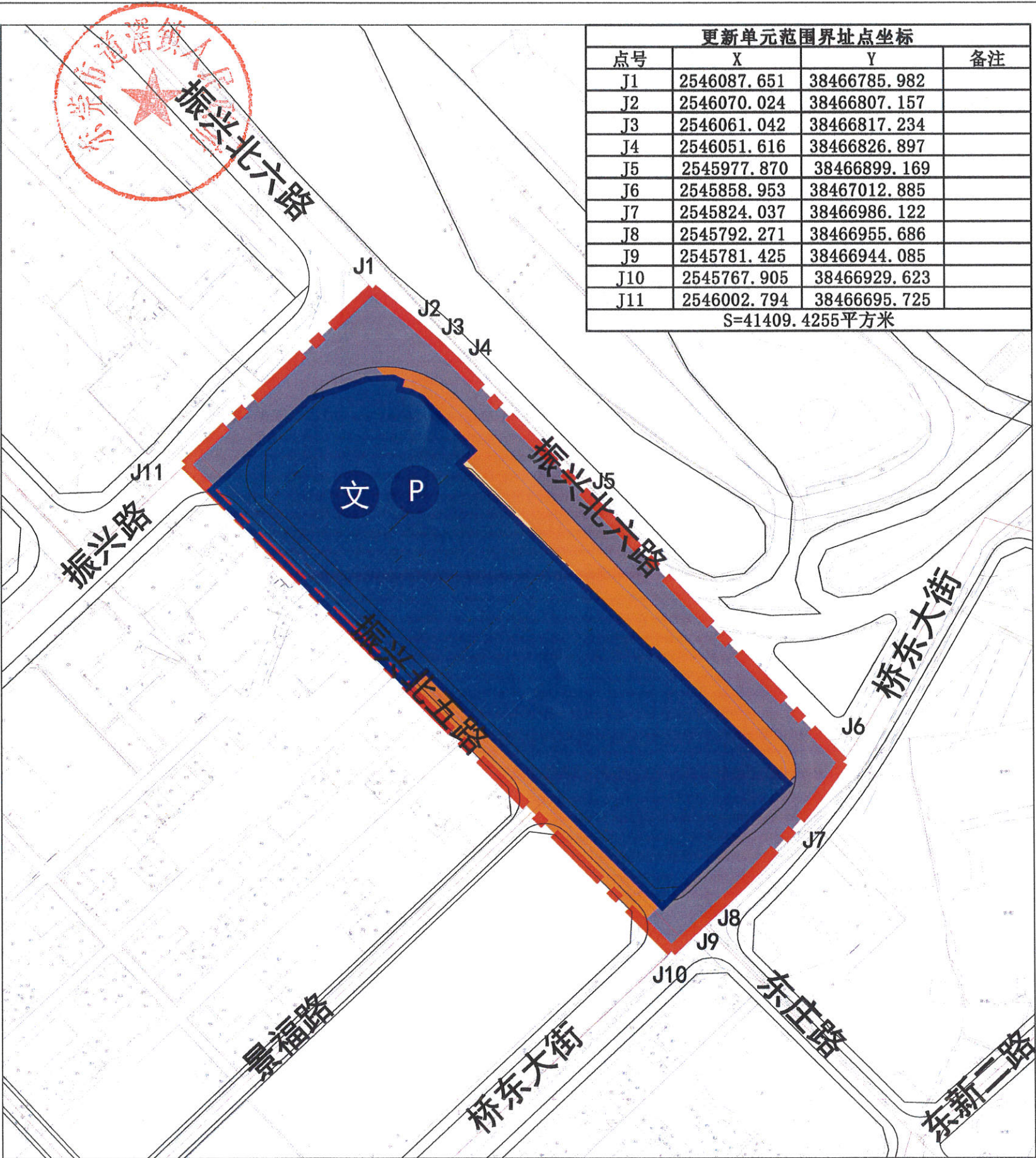
现状用地：以旧厂为主。

现状总建筑面积2.15万平方米，其中旧厂建筑面积为2.15万平方米。

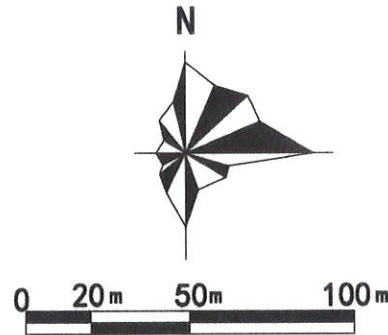


单元范围

道滘镇大岭丫村高登地块商住类更新单元划定



更新单元范围界址点坐标			
点号	X	Y	备注
J1	2546087.651	38466785.982	
J2	2546070.024	38466807.157	
J3	2546061.042	38466817.234	
J4	2546051.616	38466826.897	
J5	2545977.870	38466899.169	
J6	2545858.953	38467012.885	
J7	2545824.037	38466986.122	
J8	2545792.271	38466955.686	
J9	2545781.425	38466944.085	
J10	2545767.905	38466929.623	
J11	2546002.794	38466695.725	
S=41409.4255平方米			



城市更新单元概况								
更新分区	更新单元面积	4.14公顷	拆除重建区面积	2.64公顷	生态修复区	——	“三地”和超标“三地”区	——
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	2.15万平方米	旧厂建筑面积	2.15万平方米	旧村建筑面积	——	旧城建筑面积	——

规划要求		
更新方向	本更新单元更新方向为商住类	
更新模式	政府主导改造	

建筑总量	7.86万㎡	其中	商业	居住	新兴产业用房(R0面积)	配套型住宅(R0)	工业	仓储	容积率
			4.72万平方米	3.14万平方米	—	—	—	—	2.9800

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	是否计入奖励
	文化设施	文化设施	5220	—	—	—	道滘镇政府	—	是, 5193㎡计入奖励
	道路交通设施	社会公共停车位	700	—	20个	—	道滘镇政府	附设于文化设施	否

城市设计要求

1. 本单元位于道滘镇高涌出入口沿线区域, 是镇城市门户, 需注重沿振兴路、振兴北六路形象塑造与控制指引。
2. 重要公共空间打造: 振兴北五路作为重要城市展示界面, 应预留连续慢行开放空间。
3. 建筑控制:
1) 建筑界面: 振兴路、振兴北六路沿线为城市重要门户界面, 布置连续的文化、商业功能, 塑造连续形象界面。
2) 建筑退界: 参照东莞市标准, 沿振兴路按道路红线退界10m, 沿桥东大街按道路红线退界5m, 为预留足够的步行空间, 沿振兴北五路道路红线退界10m。
其他要求于前期研究报告中的城市设计落实。

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. 由于本单元所在控制片区控规调整, 学位需求减少, 盈余幼儿园学位79个, 现状博雅东方幼儿园(18班)可解决本单元51个幼儿园学位需求。道滘镇中心区商住类更新单元规划的60班九年一贯制学校盈余小学学位209个, 可解决本单元93个小学学位需求。道滘镇中心区商住类更新单元规划的60班九年一贯制学校盈余初中学位67个, 可解决本单元42个初中学位需求。60班九年一贯制学校预计2025年实施, 实施主体为道滘镇中心区商住单元中标主体, 确保本单元的学位需求在中心区商住单元同步落实。
3. 本单元范围内预留1处公用开关站(6200mm×4200mm), 具体位置待下一步详细设计确定。
4. 本单元将在振兴北五路同步建设12线电力管沟(1805mm×2010mm), 与振兴路、桥东大街与现有电力管线连通。
5. 图则上的拆除范围现状概况(现状总建筑面积、旧厂镇建筑面积)仅为初步摸底数据, 最终以经审核的权属调查成果为准。

相关说明

1. 上述规划要求系根据已批镇(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

- 拆除重建区
- 其余用地区
- 现状道路区
- 现状保留区

- 拆除范围线
- 单元范围线
- 文化设施
- 社会停车位