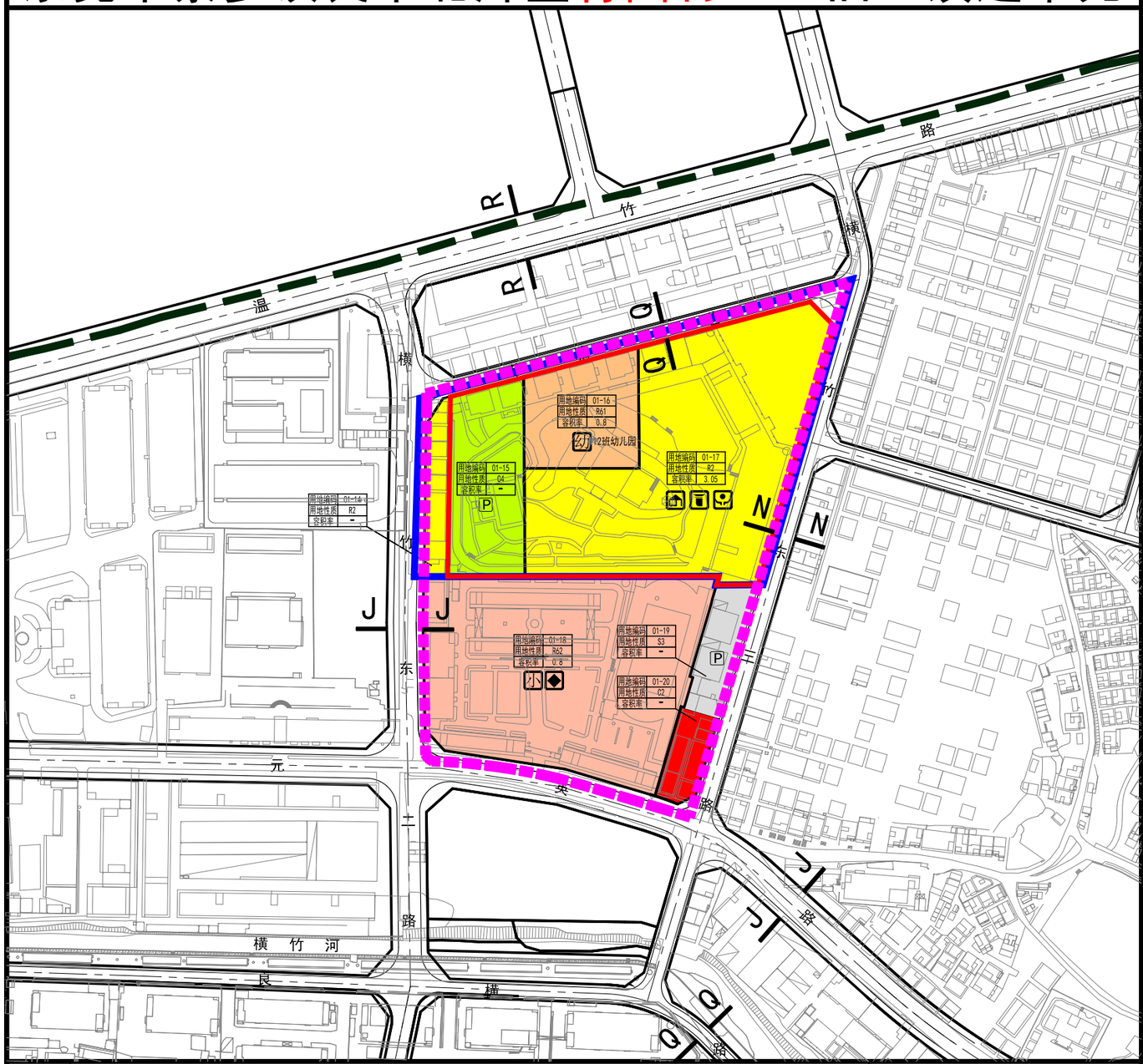
东莞市寮步镇良平北片区竹园村“三旧”改造单元



图例

- 幼儿园用地
- 二类居住用地
- 体育用地
- 小学用地
- 商业金融业用地
- 社会停车场库用地
- 标图建库线
- 拆除范围
- 改造单元范围线
- 居委会
- 社区服务站
- 社区警务室
- 小学
- 幼儿园
- 邮政所
- 开关站
- 社会公共停车场

N

0 20 40 80M

前期研究规划要点

地块编号	地块使用控制			强度容量控制						捆绑设施	用地提供的责任主体	实施的责任主体	实施时间	备注
	地块代码及性质		用地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	人口（人）					
01-14	R2	二类居住用地	1755.67	-	4589.80	-	-	-	-	-	-	-	近期实施（2021-2024年）	综合整治
01-15	C4	体育用地	6243.08	-	-	-	-	-	-	配建50个地上社会公共停车位	竹园村委会	竹园村委会与01-17地块开发主体	年度实施计划（2020年）	三旧改造
01-16	R61	幼儿园用地	5334.10	0.80	4267.28	40	24	35	-	12班幼儿园	竹园村委会	竹园村委会与01-17地块开发主体	年度实施计划（2020年）	三旧改造
01-17	R2	二类居住用地	23148.97	3.05	70611.08	30	80	30	1883	居委会建筑面积100㎡、社区警务室建筑面积20㎡、社区服务站建筑面积200㎡、11个停车位	竹园村委会	竹园村委会与01-17地块开发主体	年度实施计划（2020年）	三旧改造（根据《东莞市“三旧”改造单元前期研究报告编制指引》计算得出，该地块的建筑面积为70611.08㎡）
01-18	R62	小学用地	22338.60	0.80	17870.88	40	24	35	-	-	-	-	远期实施（2022-2024年）	现状保留
01-19	S3	社会停车场库用地	2239.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	近期实施（2021-2024年）	-
01-20	C2	商业金融业用地	1575.15	-	1233.85	-	-	-	-	-	-	-	近期实施（2021-2024年）	综合整治

规划要点	主要内容	备注
一、改造单元划定	改造单元北至草塘一巷、南至元英路、西至横竹东一路、东至横竹东三路、规划面积约6.59公顷。其中标图建库线范围内的用地面积为3.65公顷。	–
二、改造必要性	1、区位地位提升的需求：改造单元所在的良平北片区西北部区域为承接市区东拓的重要地带，同时位于寮步镇空间战略格局的居住组团内，项目的改造对良平北西北部整体居住氛围营造、城市形象打造、空间品质提升等均具有积极的作用。2、增量用地指标收紧、存量更新迫在眉睫住功能：增量用地资源不足，且指标逐渐收紧，除松山湖、生态园有部分集中用地，周边镇街增量用地布局十分分散。存量用地潜力巨大，成为未来城市发展土地供应的主战场。3、居住功能强化的需要、市场改造动力强：本次改造单元所处的良平北西北部区域房源供应量较少，市场需求旺盛。从良平北控规用地布局来看，改造单元居住项目恰好填补了良平北西北部居住板块的空白。4、现状诉求：改造单元内现状用地功能与规划发展方向存在偏差，亟需对片区进行改造。	–
三、功能定位	改造单元构建一个功能完整、配套齐全、生活便利的良平北片区西北部生活组团。	–
四、拆三留一	改造项目拆除范围为3.47公顷，其中标图建库线内拆除范围为3.47公顷，位于标图建库线内的公共用地总面积为1.16 公顷，占享受政策范围面积的33.33%。包含体育用地（6243平方米）和幼儿园用地（5334平方米）。	刚性
五、地块容积率	01-17地块用地性质为二类居住用地，地块用地面积为23149平方米，总建筑面积为70611平方米，容积率为3.05。	刚性
六、设施配建要求	1、01-15地块为体育用地，体育用地内需配建公共社会停车位50个，供地主体为竹园村委会，实施的责任主体为竹园村委会与01-17地块开发主体。 2、01-16地块为幼儿园用地，供地主体为竹园村委会，实施的责任主体为01-17地块开发主体。 3、01-17地块居住用地内需配建公共社会停车位11个，供地主体为竹园村委会，实施的责任主体为01-17地块开发主体。	刚性
七、教育平衡	学位需求：新增居住人口1883人，新增需求113个幼儿园学位、208个小学学位，95个初中学位和76个高中学位。	–
	平衡方案：幼儿园：单元内新增一个12班幼儿园，提供360个幼儿园学位。改造单元113个幼儿园学位需求可在单元内自行解决，并为寮步镇提供补充247个幼儿园学位； 小学：根据原控规规划小学服务半径分析，改造单元208班小学学位需求可在01-15地块24班小学就近解决； 初中：根据原控规规划初中服务半径分析，改造单元位于04-06地块24班初中服务半径内，改造单元95个初中学位需求可在04-06地块24班初中解决。 高中：根据原控规规划高中服务半径分析，改造单元76个高中学位可在原控规12-01地块60班高中解决。	–
八、交通改善措施	根据现状落实草塘一巷道路红线宽度12m，实施的责任主体为01-17地块开发主体。	刚性
九、后续工作要求	草塘一巷整治工程须与01-17地块改造项目同步实施。	刚性