

东莞市洪梅镇人民政府

关于洪梅镇河西片区商住类更新单元 8 单元划定方案的批前公示

2021 年 4 月，我镇编制了洪梅镇河西片区商住类更新单元 8 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、洪梅镇河西片区商住类更新单元 8 位于洪梅镇中心西北侧梅沙村河西片区，东至梅新路，西至望沙路，北至黎溪路，南至规划道路。单元面积为 12.46 公顷。

二、公示时间：2021 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 20 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：

（一）网上公示：东莞市自然资源局网站城市更新专栏（<http://land.dg.gov.cn/ztpd/csgx/gggs/index.html>）；

（二）现场展示：洪梅镇梅沙村村务公示栏和更新单元现场；

（三）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。



- (一) 将意见表投入设在展示现场的意见收集箱;
- (二) 发送电子邮件到: 510627077@qq.com;
- (三) 将意见表邮寄到“广东省东莞市洪梅镇洪梅大道37号洪梅镇政务服务中心规划管理所”(邮编 523160), 信封表面须注明“东莞市洪梅镇河西片区商住类更新单元8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。

东莞市洪梅镇人民政府

2021年5月11日



单元区位

- 更新单元位于洪梅镇中心西北侧梅沙村河西片区，紧邻望沙路和洪屋涡水道，距离东莞西站约2km。
- 更新单元可快速连接水乡大道、沿江高速。轨道方面，可快速到达东莞西站，通过莞惠城际、惠莞深城际直通东莞市中心城区、惠州、广州及深圳。



单元范围与现状

范围四至：东至梅新路，西至望沙路，北至黎溪路，南至规划道路，更新单元总面积约12.46公顷（约186.93亩）。

现状用地：以工业用地为主，现状总建筑面积约3.66万平方米。

广东省城市规划设计出图专用章

单位名称：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

业务范围：业务范围不受限制

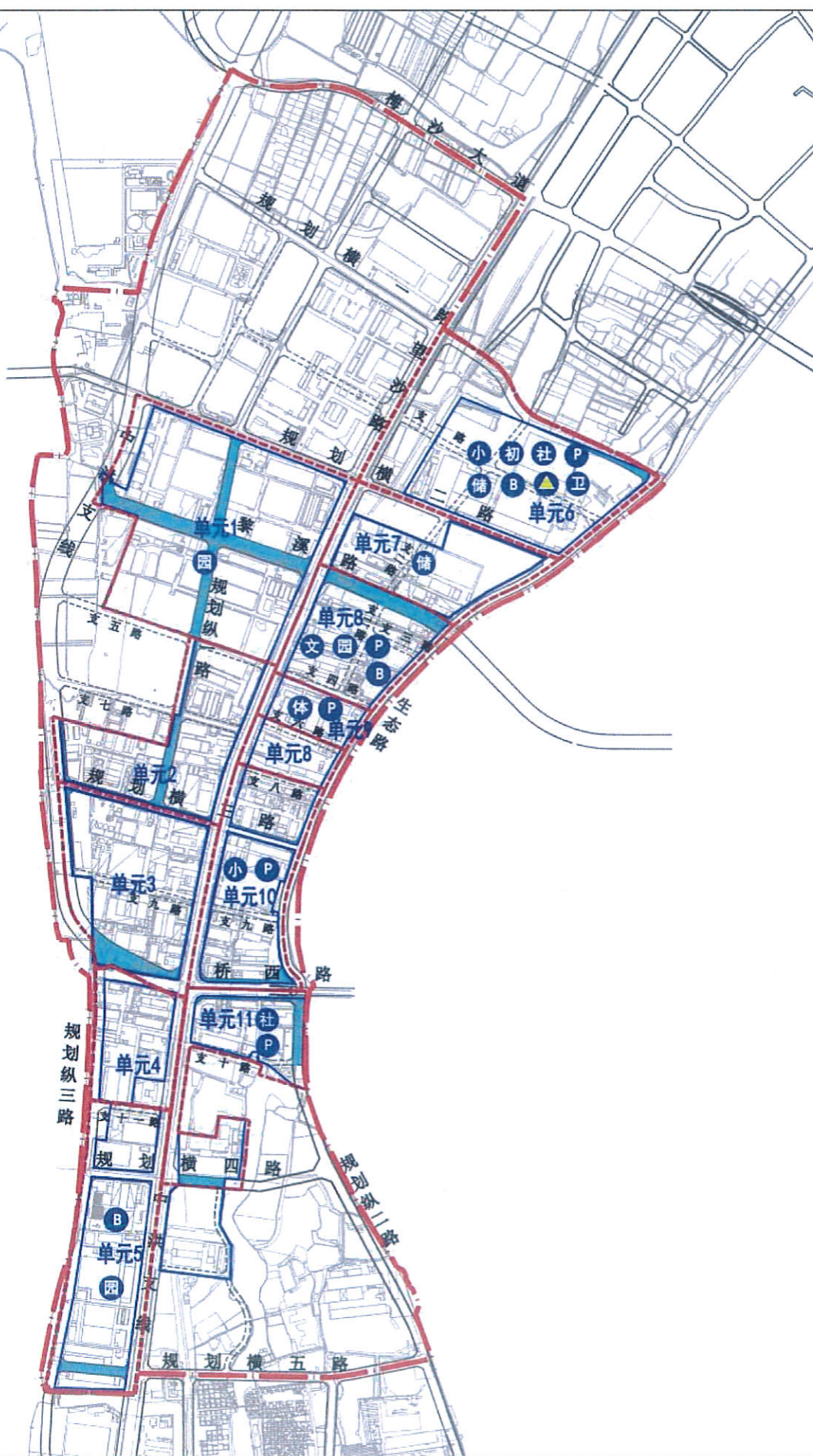
资质证书编号：[建]城规编(141206)甲级

有效期至：2019年12月20日



单元范围

洪梅镇河西片区统筹规划图则



片区统筹管控要点表

更新片区名称: 洪梅镇河西片区

更新方向: 更新为传统产业、居住、商业、公共服务业功能

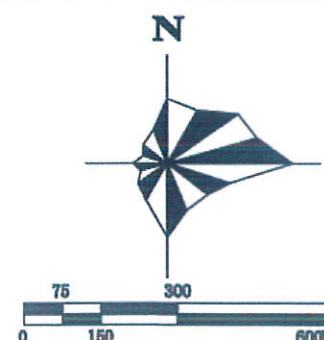
更新单元实施要求

更新单元	拆除面积	更新方向	居住建筑量 上限/万m ²	设施类型	设施名称	用地面积/m ²	服务规模	实施主体
更新单元1	24.54	传统产业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	单元1更新主体
更新单元2	10.81	传统产业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	单元2更新主体负责拆除, 具体实施责任在挂牌招商方案中明确
更新单元3	11.85	传统产业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	政府负责拆除并实施
更新单元4	4.54	传统产业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	政府负责拆除并实施
更新单元5	10.84	传统产业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	单元5更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	教育设施	小学	8000	30班	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	教育设施	初中	—	45班	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	文体设施与社区中心	社区中心	8000	—	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	医疗设施	社区卫生服务中心(站)	附建	建筑面积2000m ²	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	道路交通设施	次干道及以上道路	附建	建筑面积1500m ²	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	公用设施	通信汇聚机房	附建	100个车位	单元6更新主体
更新单元6	13.22	居住	30.42	其他	移交政府的发展备用地	18000	—	单元6更新主体
更新单元7	7.51	居住	17.39	道路交通设施	次干道及以上道路	—	—	单元7更新主体负责拆除, 具体实施责任在单元划定阶段明确
更新单元7	7.51	居住	17.39	其他	移交政府的发展备用地	25000	—	单元7更新主体
更新单元8	10.55	居住、商业 (商业占比13%)	22.97	文体设施与社区中心	文化中心	15000	—	单元8更新主体
更新单元8	10.55	居住、商业 (商业占比13%)	22.97	道路交通设施	次干道及以上道路	附建	150个车位	单元8更新主体
更新单元8	10.55	居住、商业 (商业占比13%)	22.97	其他	移交政府的发展备用地	15000	—	单元8更新主体
更新单元9	2.47	商业	—	文体设施与社区中心	体育公园	7600	—	单元9更新主体
更新单元9	2.47	商业	—	道路交通设施	次干道及以上道路	—	200个车位	单元9更新主体
更新单元10	9.38	居住	23.53	教育设施	小学	—	54班	单元10更新主体
更新单元10	9.38	居住	23.53	道路交通设施	次干道及以上道路	附建	200个车位	单元10更新主体
更新单元10	9.38	居住	23.53	其他	移交政府的发展备用地	—	—	单元10更新主体
更新单元11	6.68	居住	15.65	文体设施与社区中心	社区中心	10000	—	单元11更新主体
更新单元11	6.68	居住	15.65	道路交通设施	次干道及以上道路	附建	150个车位	单元11更新主体
更新单元11	6.68	居住	15.65	其他	移交政府的发展备用地	—	—	单元11更新主体

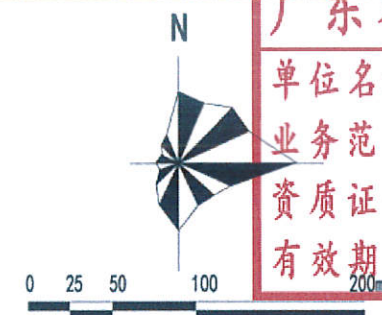
其他要求: 片区内实施产业占比不应低于片区统筹规划确定比例, 促进工改工单元与工改居单元有序联动改造。

图例

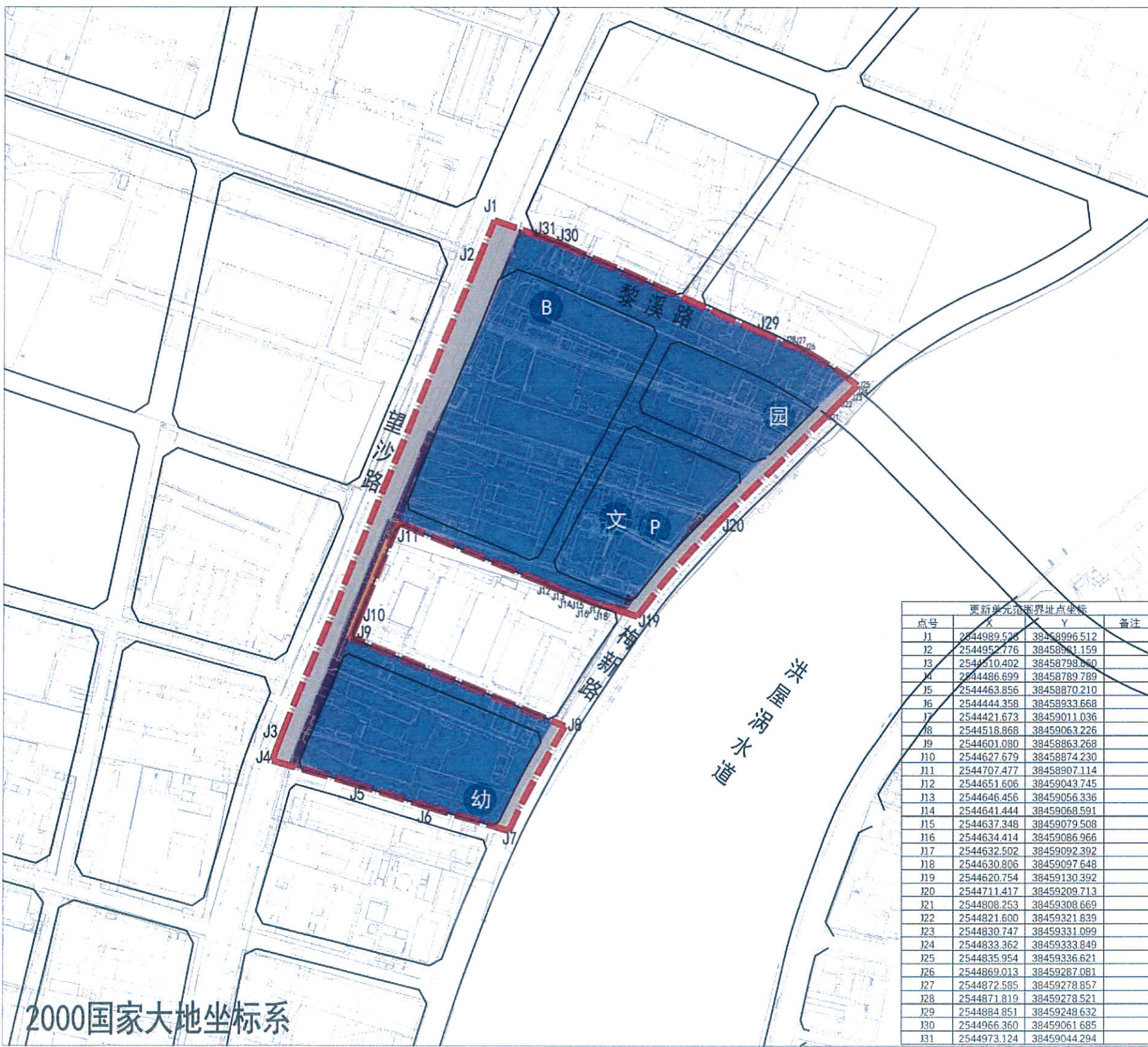
- 更新片区范围线
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 控制道路
- 捆绑干道
- 初中
- 小学
- 社区公园
- 社区中心
- 政府储备用地
- 体育公园
- 生态修复用地
- 公共停车场
- 公交首末站
- 社区卫生服务中心
- 通信汇聚机房
- 文化中心



洪梅镇河西片区商住类更新单元8 单元划定图则



广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: [建]城规编(141206) 甲级
有效期至: 2019年12月30日



点号	X	Y	备注
J1	2544989.538	38458996.512	
J2	2544952.776	38458991.159	
J3	2544510.402	38458798.560	
J4	2544486.699	38458789.789	
J5	2544463.856	38458870.210	
J6	2544444.358	38458933.668	
J7	2544421.673	38459011.036	
J8	2544518.868	38459063.226	
J9	2544601.080	38458863.268	
J10	2544627.679	38458874.230	
J11	2544707.477	38458907.114	
J12	2544651.606	38459043.745	
J13	2544646.456	38459056.336	
J14	2544641.444	38459068.591	
J15	2544637.348	38459079.508	
J16	2544634.414	38459086.966	
J17	2544632.502	38459092.392	
J18	2544630.806	38459097.648	
J19	2544620.754	38459130.392	
J20	2544711.417	38459209.713	
J21	2544808.253	38459308.669	
J22	2544821.600	38459321.839	
J23	2544830.747	38459331.099	
J24	2544833.362	38459333.849	
J25	2544835.954	38459336.621	
J26	2544869.013	38459287.081	
J27	2544872.585	38459278.857	
J28	2544871.819	38459278.521	
J29	2544884.851	38459248.632	
J30	2544966.360	38459061.685	
J31	2544973.124	38459044.294	

城市更新单元概况									
四至情况	东	梅新路	南	规划道路	西	望沙路	北	黎溪路	
现状使用情况	现状以旧工业厂房为主								
单元组分									
更新单元面积	12.46公顷	拆除重建区面积	10.54公顷	生态修复区	—	整治活化区	—	历史文化保护	—
“三地”和超标“三地”区	0.01公顷	其余用地	0.35公顷	现状保留区	0.04公顷	现状道路区	1.52公顷	单元外拆除区	—
规划要求									
更新方向	本单元更新方向为商住功能			产业用地占比	—				
更新模式	单一主体挂牌招商								
建筑总量	24.92万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套型住宅(R0)	工业	仓储	
			3.12万㎡	21.80万㎡	—	—	—	—	
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	幼儿园	—	—	12班	单元新增	单元改造主体	一期实施	否
	文体设施	文化中心	15003	—	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	是, 其中14782㎡计算奖励
	道路交通设施	次干道及以上道路	规划黎溪路, 宽度36-42米, 用地面积12493㎡;		片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	是	
		支路	规划四条支路, 宽度15米, 总面积12057㎡;		片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	否	
		公交首末站	—	1500	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	是
	社会停车场库	—	—	150个	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	否	
	其他	社区公园	10007	—	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	是
集中用地面积(平方米)			37282			集中贡献率			35.3%
城市设计要求	本单元是洪梅镇河西片区的门户节点, 空间研究应注重展示门户形象, 重点关注望沙路、黎溪路的城市界面, 对黎溪路的滨水界面进行打造, 重点研究沿滨水岸线地区文化中心、主题公园等公共空间的打造, 打造活力水岸; 重点关注城市空间形态及城市天际线, 形成疏密有致、高低错落、富有韵律的城市天际线。								
其他要求	1、根据《洪梅镇河西片区改造项目总体规划与城市设计》, 幼儿园单元内自行解决, 新增的小学、初中学校在洪梅镇河西片区统筹解决, 高中学位由洪梅镇政府统筹解决; 幼儿园由本单元新建1处12班幼儿园解决, 幼儿园非独立占地, 附设于B-04居住用地; 幼儿园建筑应独立设置, 应有独立院落和出入口。本单元新增9班小学需求在10号单元捆绑的54班小学解决, 新增4班初中在6号单元捆绑的45班初中统筹解决, 高中在全镇统筹解决。 2、河西片区8号商住类更新单元新规划道路要求增加电力通道配套设施, 主干道应配套不少于十六线电力通道, 次主干道应配套不少于八线电力通道, 其他内部道路应配套不少于六线电力通道。 3、河西片区8号商住更新单元增加10千伏开关站设置, 开关站设置方式可以单独建筑或附于其他建筑内, 占地面积不少于4米*6米, 具体位置在前期研究内确定。 4、河西片区8号商住更新单元增加黎溪路DN500给水管, 长度为0.36公里, 具体方案在前期研究内确定。 5、单元范围内规划望沙路红线位于望城权属(政府主导单元)范围内的现状保留区, 由政府统筹实施拆除后贡献为望沙路建设, 不由本单元实施。								

图例

- 拆除重建区
- 现状道路区
- 其余用地
- “三地”和超标“三地”区
- 现状保留区
- 公共停车场
- 社区公园
- 文化活动中心
- 幼儿园
- 单元范围
- 公交首末站

2000国家大地坐标系