

东莞市洪梅镇人民政府

关于洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 单元划定方案的批前公示

2021 年 3 月，我镇编制了洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 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、洪梅镇河西片区居住类更新单元 11 位于洪梅镇河西片区，更新单元北至桥西路，南至规划横四路，东至生态路，西至望沙路，单元面积为 9.19 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：洪梅镇新庄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；

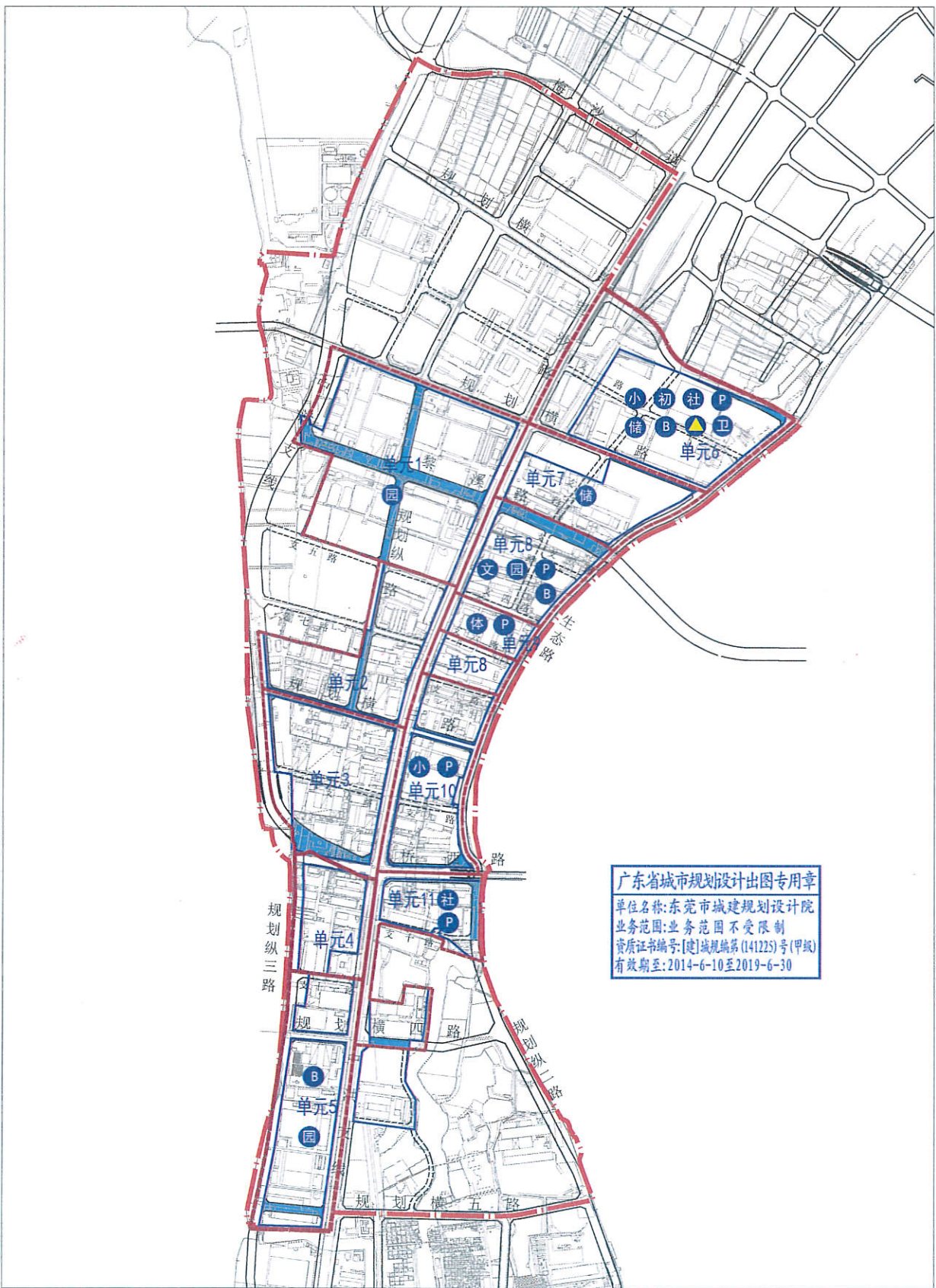
（三）将意见表邮寄到“广东省东莞市洪梅镇洪梅大道37号洪梅镇政务服务中心规划管理所”（邮编523160），信封表面须注明“东莞市洪梅镇河西片区居住类更新单元11单元划定方案公示意见”。

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



洪梅镇河西片区统筹规划图则



广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 东莞市城建规划设计院
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: [建]城规编第(141225)号(甲级)
有效期至: 2014-6-10至2019-6-30

片区统筹管控要点表

更新片区概况								
片区范围	由梅沙大道、洪湾水道、规划横五路、民田涌水道合围而成, 总面积283公顷			更新方向	更新为传统产业、居住、商业、公共服务等功能			
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㎡	公共设施捆绑				
				设施类型	设施名称	用地面积/㎡	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	主干道黎溪路, 道路宽度控制为36米; 次干道规划纵一路, 道路宽度控制为24米。	单元1更新主体负责拆除, 具体实施责任在挂牌招商方案中明确	
					社区公园	6000	——	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	次干道规划纵一路, 宽度控制为24米; 次干道规划横三路, 宽度控制为24米; 支路支五路、支七路, 道路宽度不小于18米。	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	主干道中洪支路, 道路宽度控制为50米; 支路支九路, 道路宽度不小于15米。	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	次干道规划纵三路(部分), 宽度控制为24米	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	公交首末站	附建	建筑面积1600㎡	单元5更新主体
					次干道及以上道路	次干道规划纵三路(部分), 宽度控制为24米; 次干道规划横五路, 宽度控制为24米; 支路支十一路, 道路宽度不小于15米。		单元5更新主体负责拆除, 具体实施责任在挂牌招商方案中明确
					其他	社区公园	8000	——
更新单元6	13.22	居住	30.42	教育设施	小学	——	30班	单元6更新主体
					初中	——	45班	
				文体设施与社区中心	社区中心	8000	——	
				医疗设施	社区卫生服务站(站)	附建	建筑面积2000㎡	
				道路交通设施	公交首末站	附建	建筑面积1500㎡	单元6更新主体
					社会公共停车场	附建	100个车位	
					次干道及以上道路	次干道规划横一路, 宽度均控制为24米; 支路支一路、支二路, 道路宽度不小于15米。		单元6更新主体负责拆除, 具体实施责任在单元划定阶段明确
				公用设施	通信汇聚机房	附建	——	单元6更新主体
其他	移交政府的发展备用地	18000	——					
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	次干道规划横二路(部分), 宽度控制为24米; 支路支二路, 道路宽度不小于15米。	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	
				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
					社会公共停车场	附建	150个车位	
				道路交通设施	公交首末站	附建	建筑面积1500㎡	单元8更新主体负责拆除, 具体实施责任在单元划定阶段明确
					次干道及以上道路	主干道黎溪路, 宽度控制为36米; 支路支二路、支三路、支四路、支六路, 道路宽度不小于15米。		
更新单元9	2.47	商业	——	其他	社区公园	10000	——	单元8更新主体
更新单元10	9.38	居住	23.53	文体设施与社区中心	体育公园	7600	——	单元9更新主体
					道路交通设施	社会公共停车场	——	
				教育设施	小学	——	54班	单元10更新主体
					社会公共停车场	附建	200个车位	
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	主干道横西路, 宽度控制为50米; 次干道规划横三路, 宽度控制为24米; 支路支八路、支九路, 支八路道路宽度不小于12米, 支九路道路宽度不小于15米。	单元10更新主体负责拆除, 具体实施责任在单元划定阶段明确	
					文体设施与社区中心	社区中心	10000	——
					社会公共停车场	附建	150个车位	单元11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11	6.68	居住	15.65	道路交通设施	次干道及以上道路	次干道规划横四路、规划纵二路(部分), 宽度均控制为24米; 支路支十路, 道路宽度不小于12米。	单元11更新主体负责拆除, 具体实施责任在单元划定阶段明确	
相关说明								

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

东莞市洪梅镇规划管理所 东莞市城建规划设计院 邦城规划顾问(苏州工业园区)有限公司

2020年11月

点号	X坐标	Y坐标
J1	2543773.298	38458676.63
J2	2543766.607	38458670.95
J3	2543753.135	38458669.23
J4	2543557.457	38458644.20
J5	2543556.944	38458644.13
J6	2543554.065	38458667.47
J7	2543553.872	38458669.02
J8	2543545.018	38458738.37
J9	2543559.717	38458740.24
J10	2543597.109	38458745.01
J11	2543595.829	38458755.04
J12	2543587.126	38458823.25
J13	2543586.972	38458823.24
J14	2543549.587	38458817.9
J15	2543489.757	38458813.21
J16	2543412.828	38458802.53
J17	2543428.751	38458602.53
J18	2543578.98	38458621.75
J19	2543921.144	38458665.58
J20	2543912.634	38458964.67
J21	2543868.254	38458959.76
J22	2543852.665	38458958.85
J23	2543746.243	38458955.9
J24	2543688.513	38458960.12
J25	2543686.101	38458960.54
J26	2543665.47	38458964.59
J27	2543702.301	38458847.13
J28	2543725.654	38458855.54
J29	2543725.812	38458855.15
J30	2543732.743	38458837.87
J31	2543738.087	38458825.01
J32	2543770.919	38458687.02
J33	2543772.008	38458682.27

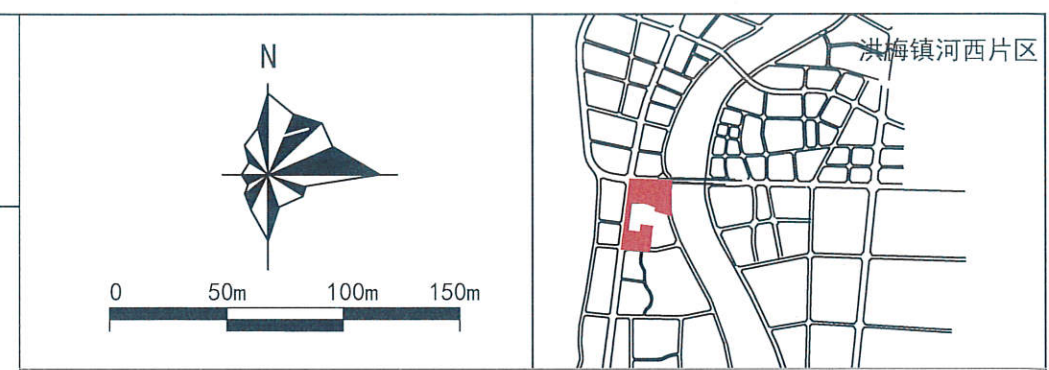
S=9.19公顷

广东省城市规划设计院专用章
 单位名称: 东莞市城建规划设计院
 业务范围: 业务范围不受限制
 资质证书编号: [建]城规编第(141225)号(甲级)
 有效期至: 2014-6-10至2019-6-3

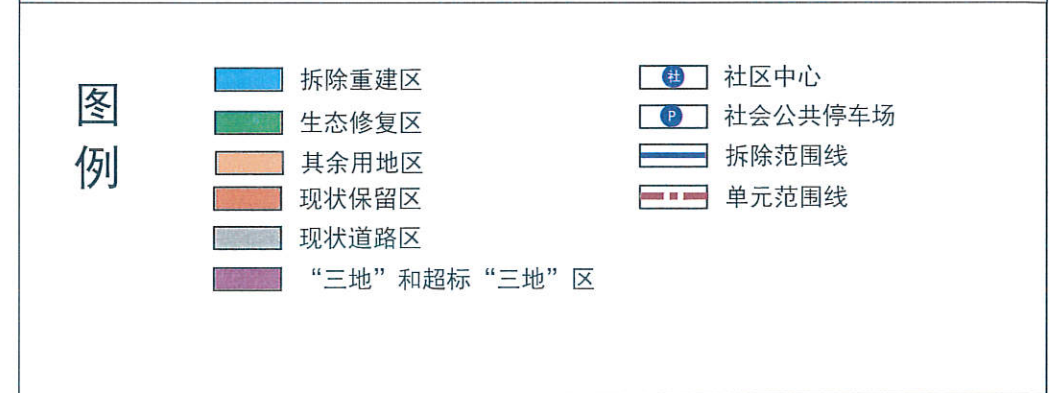
2000国家大地坐标系

更新单元范围界址点坐标		
点号	X坐标	Y坐标
J1	2543773.298	38458676.63
J2	2543766.607	38458670.95
J3	2543753.135	38458669.23
J4	2543557.457	38458644.20
J5	2543556.944	38458644.13
J6	2543554.065	38458667.47
J7	2543553.872	38458669.02
J8	2543545.018	38458738.37
J9	2543559.717	38458740.24
J10	2543597.109	38458745.01
J11	2543595.829	38458755.04
J12	2543587.126	38458823.25
J13	2543586.972	38458823.24
J14	2543549.587	38458817.9
J15	2543489.757	38458813.21
J16	2543412.828	38458802.53
J17	2543428.751	38458602.53
J18	2543578.98	38458621.75
J19	2543921.144	38458665.58
J20	2543912.634	38458964.67
J21	2543868.254	38458959.76
J22	2543852.665	38458958.85
J23	2543746.243	38458955.9
J24	2543688.513	38458960.12
J25	2543686.101	38458960.54
J26	2543665.47	38458964.59
J27	2543702.301	38458847.13
J28	2543725.654	38458855.54
J29	2543725.812	38458855.51
J30	2543732.743	38458837.87
J31	2543738.087	38458825.01
J32	2543770.919	38458687.02
J33	2543772.008	38458682.27

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 东莞市城建规划设计院
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: [建]规编第(141225)号(甲级)
有效期至: 2014-6-10至2019-6-30



城市更新单元概况											
四至情况	东		生态廊	南	规划横四路	西	望沙路	北	桥西路		
现状使用情况		现状全部为旧厂用地									
单元细分											
更新单元面积	9.19公顷	拆除重建区		6.13公顷	生态修复区	0.43公顷	整治活化区	——	历史文化保护区	——	
“三地”和超标“三地”区	0.05公顷	其余用地区		0.29公顷	现状保留区	0.51公顷	现状潜地区	1.78公顷	单元外拆除区	——	
规划要求											
更新方向	本单元更新方向为居住类				产业用地占比	——					
更新模式	单一主体挂牌招商										
建筑总量	15.64万平方米	其中		商业	居住	新型产业用房 (M0)	配套型住宅 (R0)	工业	仓储		
				0.80万平方米	14.84万平方米	——	——	——	——		
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	中标主体	一期实施	否
	文体设施和社区中心	社区中心			13400	——	——	单元新增	中标主体	一期实施	是
		社会公共停车场			——	——	150个	单元新增	中标主体	一期实施; 与其他公共用地整合建设	否
	道路交通设施	次干道及以上道路		拓龙桥西路	2064	——	道路红线宽度控制在46.5m	总规、控规	中标主体	一期实施	是
				打通梅新路北段	3927	——	道路红线宽度控制在24m	总规、控规	中标主体	一期实施	是
				打通规划横四路	2865	——	道路红线宽度控制在24m	总规、控规	中标主体	一期实施	是
	其他	生态用地		4278	——	——	——	——	中标主体	一期实施	是
	集中用地总面积 (平方米)				26534			集中贡献率		40.49%	
城市设计要求	本单元属洪梅镇河西片区提升居住品质的重要区域, 空间研究应注重公共空间和居住品质的打造。										
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. 更新单元幼儿园自配标准: 436个小学学位、198个初中学位及99个高中学位通过河西片区统筹安排, 已征求洪梅镇政府同意。 3. 更新单元幼儿园为独立建筑占地, 人均指标需满足《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。 4. 河西片区11号单元新增规划道路要求增加电力通道配套设施, 主干道应配置不少于十六伏电力通道, 次主干道应配置不少于八伏电力通道, 其他内部道路应配置不少于六伏电力通道; 河西片区11号单元应增加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物内, 占地面积不少于4*6米。 5. 根据市交通运输厅要求, 单元范围内望沙路中央绿道建设与单元同步建设, 同步实施。										
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》落实相应的配置要求。 3. 本规划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, 具体布局可根据具体用地方案进行调整。 4. 前期研究阶段, 更新为居住、商业用途的, 用地性质比例应符合省市政策要求; 更新为新型产业用途的, 用地性质比例不低于拆除面积的15%。 5. 整治活化区域应满足《东莞市整治活化类城市更新规划方案编制指引》的相关要求。 6. 本规划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(但不得超出原购买规模的10%), 其余情况对建筑总量一律不予增加。 7. 本项目自启动开发建设量在前期研究阶段按规划进行计算, 并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力, 按照报镇市政府进行审批后确定。 8. 本规划图则相关数据表要求: 以公顷为单位的保留两位小数, 以平方米为单位的保留两位小数, 以百分号为单位的保留两位小数。											



委托单位	东莞市洪梅镇人民政府	编制单位	东莞市城建规划设计院
------	------------	------	------------