

# 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22日至2021年5月31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 号洪梅镇政府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。



# 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

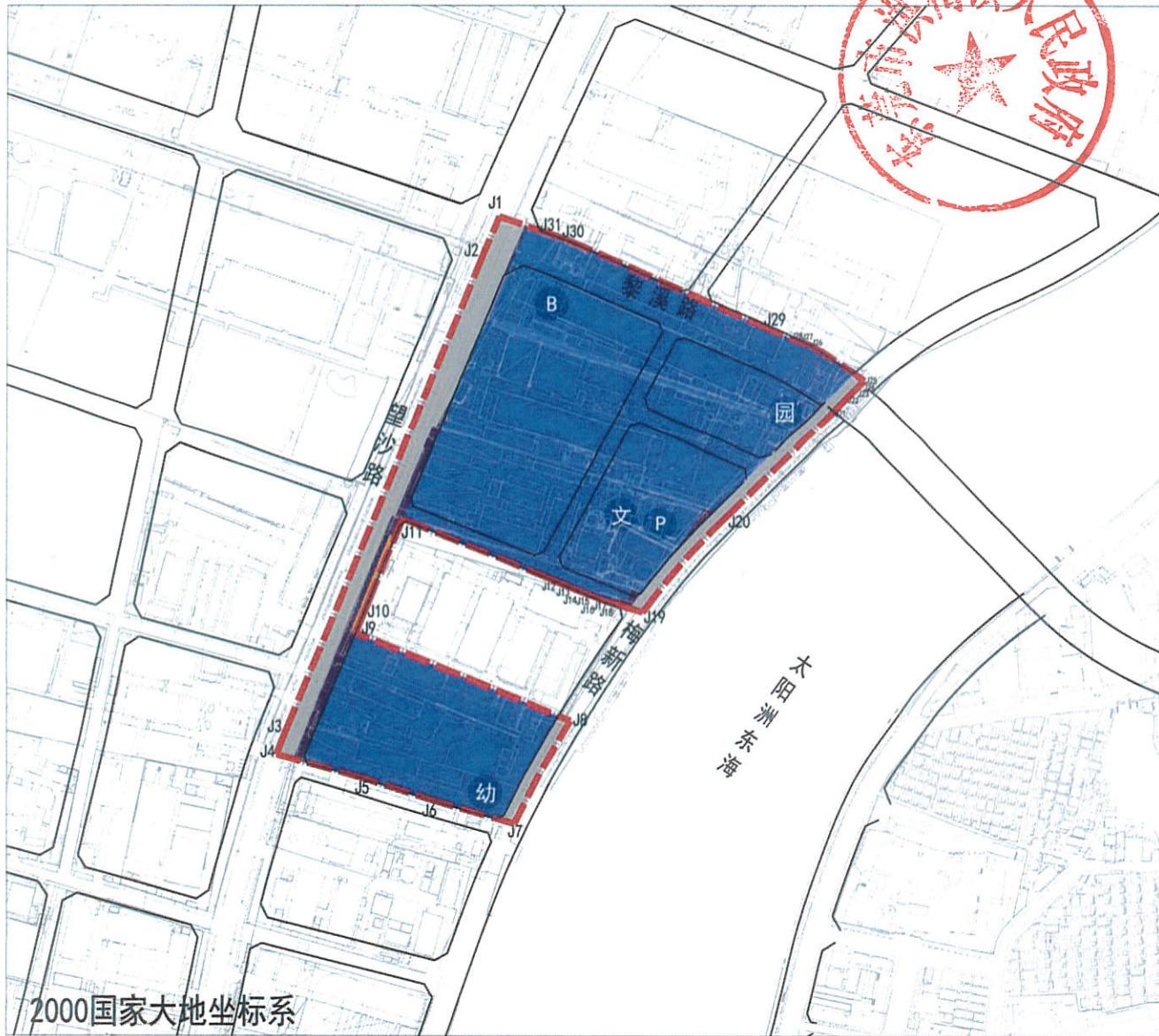
广东省城市规划设计出图专用章  
单位名称：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司  
业务范围：业务范围不受限制  
资质证书编号：[建]城规编(141206)甲级

**范围四至：**东至梅新路，~~西至望沙路, 19年2月19日~~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。



# 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图专用章	
单位名称：深圳市雷奥规划设计有限公司	
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	

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
现状使用情况					废铁旧工业厂房为主		黎溪路
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	—
“三旧”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
单元公分							
规划要求							
更新方向	本单元更新方向为两用功能		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m <sup>2</sup>	其中	商业	居住	新型产业用房 (M0)	配套型住宅 (R0)	工业
			3.12万m <sup>2</sup>	21.80万m <sup>2</sup>	—	—	—
设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面積 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	备注
教育设施	幼儿园	—	—	12班	单元新增	单元改造主体	一期实施
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14782m <sup>2</sup> 计算奖励
道路交通设施	次干道及以上道路	规划道路宽36-42米，用地面积12493m <sup>2</sup>	—	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12057m <sup>2</sup>	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施	否
公共交通设施	公交首末站	—	1500	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施
	社会停车场	—	—	150个	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施
其他	社区公园	10007	—	—	片区统筹规划	单元改造主体	一期实施
	集中用地面积 (平方米)	37282	—	—	集中供热点	—	35.37%

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，构建新的滨水界面的打造。重点关注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。

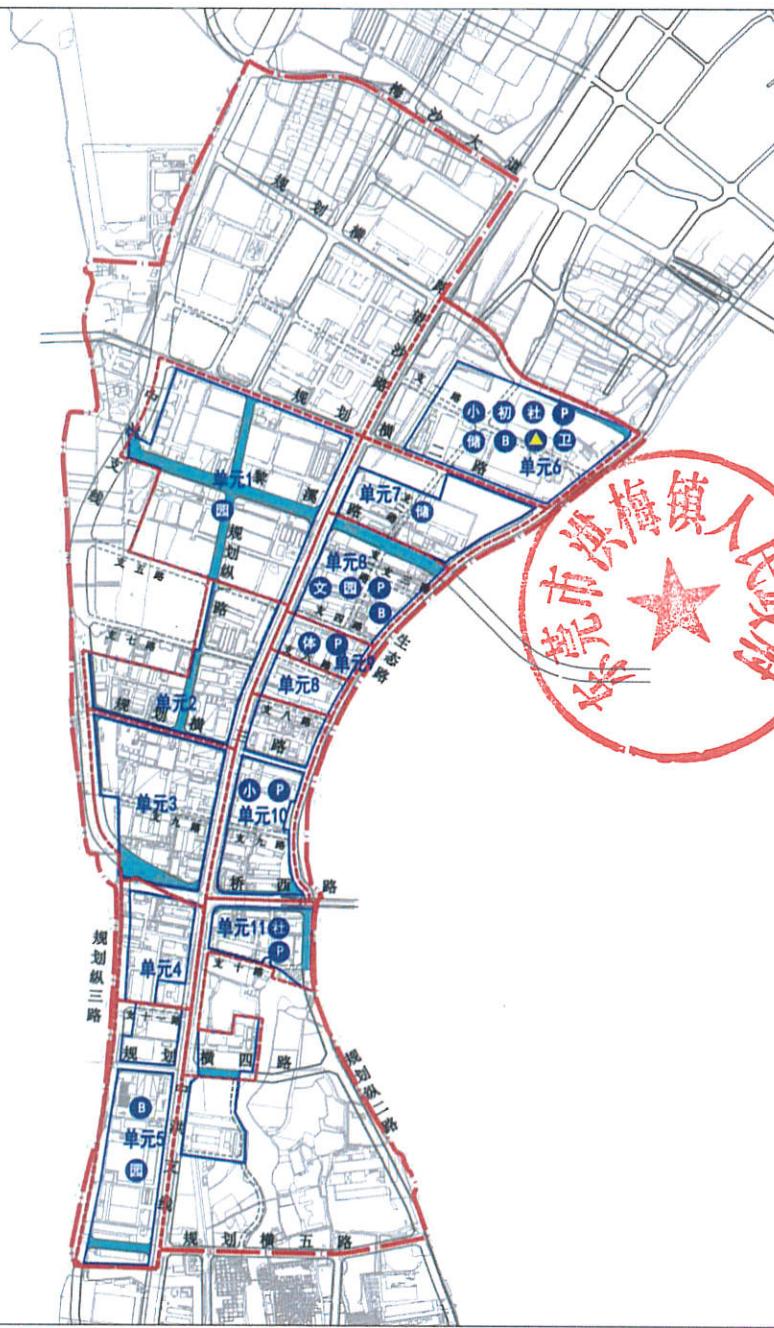
- 城市设计要求
- 根据《洪梅镇河西片区改造项目统筹规划与城市设计》，幼J1单元内自行解决，新增的小学、初中学位在洪梅镇河西片区统筹解决，高中学位由市府另设或由政府统筹解决；幼儿园由单元配建1处2班幼儿园解决，幼儿园非独立占地，附设于B-04居住用地；幼儿园建筑独立设置，应有独立疏散出入口。本单元新增9间小学需求在10号单元新增的54班小学解决，新增4班初中在6号单元西侧的45班初中统筹解决，高中在全镇统筹解决。
  - 河西片区B-0号商住类单元新规划道路要求增加电力通道配设路，主干道应配套不少于十六线电力通道，次干道应配套不少于八线电力通道，其他内部道路应配套不少于六线电力通道。
  - 河西片区B-0号商住类单元新增10千伏变电站设置，开关站设置方式可以单独建筑或者附于其他建筑内，占地面积不少于4米×6米，具体位置在前期研究内确定。
  - 河西片区B-0号商住类单元新增DN500给水管，长度为0.36公里，具体方案在前期研究内确定。
  - 单元范围内规划望沙路红线位子垂城权属（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负责力量沙路建设，不由本单元实施。

- 其他要求
- 上述规划要求系根据已批（镇）总体规划，所在片区的相关规划的需要，综合归纳后提出。
  - 编制控制性详细规划时，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。
  - 本规划图例确定的本次干道走向、等级原则上不调整，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置管理，不进行定位控制，具体布署可结合用地功能进行调整。
  - 前期研究阶段，更新为居住、商业用途的，用地容积率应符合省政策要求；更新为新型产业用途的，用地容积率不低于拆除范围的15%。
  - 根据优化区域协调机制（东莞市整治活化类建设工作指引）的相关要求。
  - 本项目的建筑容量及各类功能建筑容量均以上限值，前期研究阶段在单元划定方案基础上额外增加公配配套的，可适当给予建筑补偿（但不得超出奖励面积的10%），具体情况以批总图为准。
  - 本项目启动开发量在前期研究阶段按规则进行计算，并按公共服务、交通、市政等基础设施承载能力，按程序报市政府进行审批后确定。
  - 本划定图则相关数据表述要以公亩为单位的保留两位小数，以平方米为单位的保留整数，以万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。



冬例

# 洪梅镇河西片区统筹规划图则



片区统筹管控要点表市规划设计出图专用章

更新片区概况			
片区范围	由梅沙大道、洪深尾水道、规划横五路、民田涌水道合围而成，总面积1283公顷	更新方向	更新为传统产业、居住、商业、公共服务等功能 片区产业占比 65%
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 <sup>2</sup>
更新单元1	24.54	传统产业	—
			设施类型
			道路交通设施
			次干道及以上道路
			社区公园
			6000
更新单元2	10.81	传统产业	—
			设施名称
			道路交通设施
			次干道及以上道路
更新单元3	11.85	传统产业	—
			道路交游设施
			次干道及以上道路
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
			公交首末站
			附建 建筑面积1600m <sup>2</sup>
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
			其他
			社区公园
			8000
			教育设施
			小学 30班
			初中 45班
			文体设施与社区中心
			社区中心 8000
			医疗设施
			社区卫生服务中心（站） 附建 建筑面积2000m <sup>2</sup>
			道路交通设施
			社会公共停车场 附建 建筑面积1500m <sup>2</sup>
			公交车首末站 附建 100个车位
			公用设施
			通信汇聚机房 附建
			其他 移交政府的发展备用地 18000
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
			公用设施
			通信汇聚机房 附建
			其他 移交政府的发展备用地 15000
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
			其他 移交政府的发展备用地 25000
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
			道路交通设施
			社会公共停车场 附建 150个车位
			公交车首末站 附建 建筑面积1500m <sup>2</sup>
			其他 社区公园 10000
更新单元9	2.47	商业	—
			文体设施与社区中心
			体育中心 7600
			道路交通设施
			社会公共停车场 — 200个车位
			教育设施
			小学 54班
			社会公共停车场 附建 200个车位
更新单元10	9.38	居住	23.53
			道路交通设施
			主干道横一路，宽度控制为36米；支路支一路、支二路、支三路、支四路、支六路、支八路，道路宽度不小于12米，支九路道路宽度不小于15米。
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
			道路交通设施
			社会公共停车场 附建 150个车位
			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。

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商单元有序联动改造。

## 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
- 中 初中
- 小 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
- P 公共停车场
- B 公交首末站
- 卫 社区卫生服务中心
- 文 文化中心
- 通信汇聚机房

