

东莞市望牛墩镇人民政府

关于东莞市望牛墩镇五涌村产城融合类更新单元划定方案的批前公示

2021年8月，我镇编制了东莞市望牛墩镇五涌村产城融合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、东莞市望牛墩镇五涌村产城融合类更新单元位于望牛墩镇东部，东至望洪路，西至太阳洲东海，北至太阳洲东海东西支流，南至三涌路，单元面积为17.49公顷。

二、公示时间：2021年9月6日至2021年9月15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://nr.dg.gov.cn/ztpd/csgx/gggs/index.html>）；

（二）现场展示：望牛墩镇五涌村、望联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: 285391248@qq.com;

(三) 将意见表邮寄到“广东省东莞市望牛墩镇下漕指挥部城市更新中心”(邮编 523200), 信封表面须注明“东莞市望牛墩镇五涌村产城融合类更新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。



东莞市望牛墩镇五涌村 产城融合类更新单元

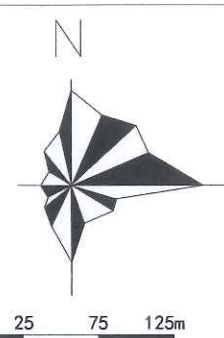
广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称: 深圳市粤奥规划设计咨询有限公司

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	望洪路	南	三涌路	西	太阳州东海	北	太阳州东西支路
------	---	-----	---	-----	---	-------	---	---------

现状使用情况 现状以旧工业厂房为主

单元细分

更新单元面积	17.49公顷	拆除重建区面积	7.78公顷	生态修复区	5.78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	0.41公顷	现状保留区	2.68公顷	现状道路区	0.79公顷	单元外拆除区	0.08公顷

规划要求

更新方向	产城融合类	产业用地占比	75.46%
------	-------	--------	--------

更新模式 单一改造主体挂牌招商

建筑总量	24.60万平方米	其中	商业 1.11万平方米 居住 6.29万平方米 新型产业用房 — 传统产业 17.20万平方米
------	-----------	----	--

公共设施要求	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	1800m ²	—	6班	单元新增	单元改造主体	一期实施	否
道路交通设施	社会公共停车位	—	—	39个	单元新增	单元改造主体	一期实施	否
其他设施	生态修复区	57750m ²	—	—	单元新增	单元改造主体	一期实施	是

集中用地总面积 (平方米)	57750m ²	集中贡献率	42.61%
---------------	---------------------	-------	--------

城市设计要求 本单元位于望牛墩镇东部，西临太阳州东海支路，东临望洪路，邻近广深高速沿线。本次更新改造以提升广深高速沿线城市品质内涵为目标，注重打造广深高速沿线城市界面。

- 其他要求
- 前期研究编制时，需加强历史文化的普查，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价值建筑，请说明。
 - 工业保护红线内应以工业用地为主，除公共服务设施、市政和交通设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需求外，严格限制红线内工业用地调整为其他用途，尤其不得调整为居住、商业经营性用途。
 - 更新单元范围切割一处现状建筑，超出更新单元范围部分纳入单元外拆除区，由改造主体拆除。
 - 部分用地位于总规、近规限建区，涉及总规、近规限建区（现状500KV高压走廊）、少量蓝线，后续规划方案应同时符合限建区、黄线、蓝线的管控要求。
 - 更新单元幼儿园学位需求在本单元内自配解决185个小学学位、84个初中学位由现已建成的望牛墩镇中心小学（36班，1636个学位，剩余104个学位）及望牛墩镇实验小学（39班，1839个学位，剩余111个学位）、望牛墩镇中学（55班，2932个学位，剩余93个学位）统筹解决；现状没有高中学位，根据已批《东莞水乡新城控制性详细规划》中规划一所72班高中，后续本单元42个高中学位将在此统筹解决。

相关说明

- 上述规划要求系根据已批（填）总体规划、所在地区的相关规划的要求，综合后提出。
- 编制前期研究报告时，除满足上述规划要求外，还应根据《东莞市城市规划设计技术规定》落实相应的配套设施。
- 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情况下，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，不进行定界控制，具体布局可结合用地方案进行调整。
- 本图则的建筑总量及各类功能的建筑量均为上限值，工业用地容积率限值为4.0，望牛墩镇五涌村产城融合类更新单元项目总计容建筑面积为24.60万平方米；
- 本项目总开发建设量率限值为4.0工业用地容积率，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，按程序报市政府审批后确定。
- 用地性质比例应符合省市政策要求；更新方向为产城融合类。

图例

- 拆除重建区
- 其余用地
- 现状保留区
- 生态修复区
- 单元外拆除区
- 现状道路区
- “三地”与超标“三地”区
- 幼儿园
- 停车场
- 单元范围线
- 拆除范围线

2000国家大地坐标系

东莞市望牛墩镇五涌村产城融合类更新单元

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称: 深圳市常奥规划设计咨询有限公司

业务范围: 业务范围不受限制

资质证书: 资质证书

有效期至: 有效期至

单元区位

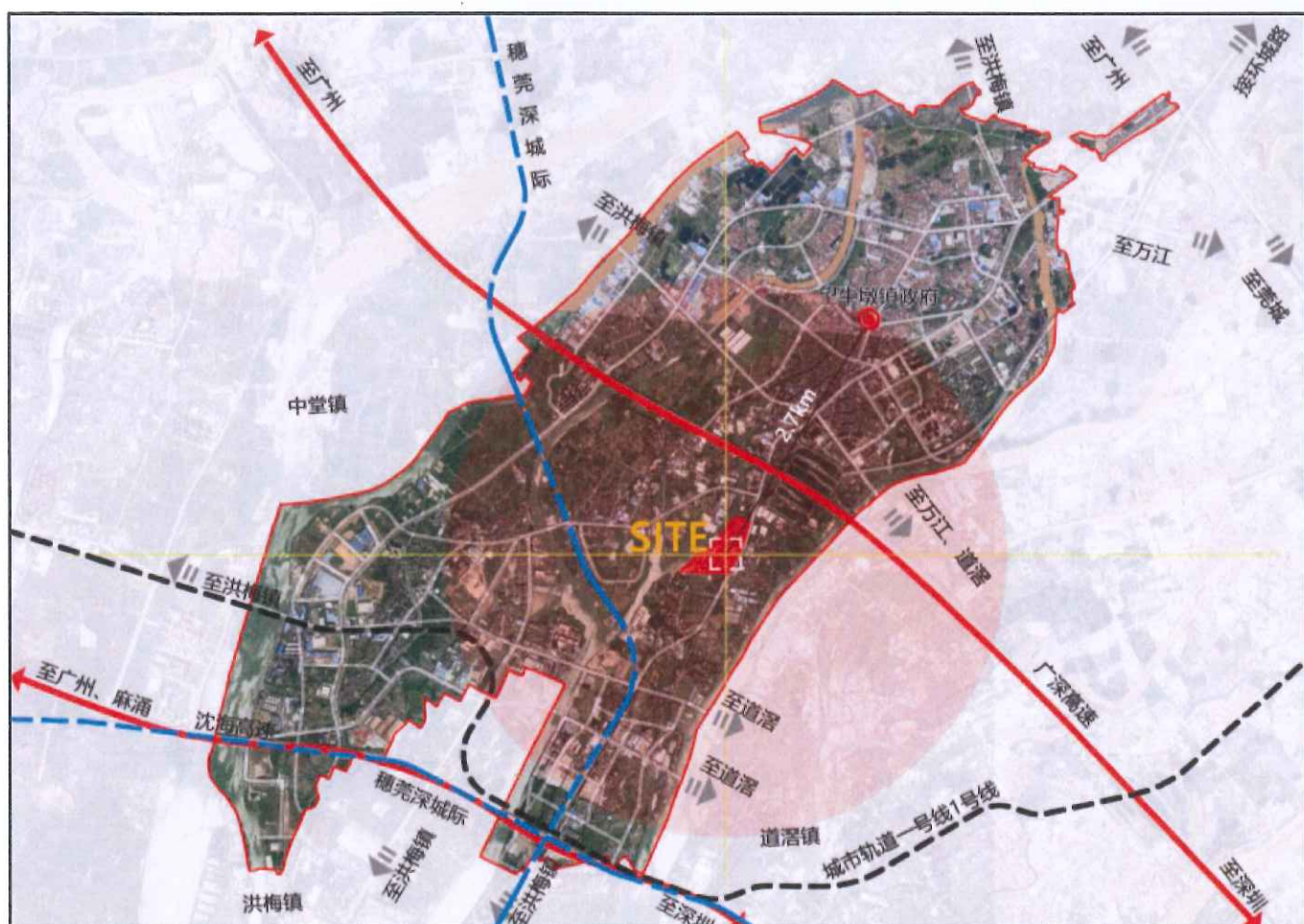
地理区位: 位于望牛墩镇东部，西临太阳洲东海支流，东临望洪路。

交通区位: 对外交通便捷，依托望洪路可以快速对接水乡新城和望牛墩新城市中心，依托大洲路可以迅速到达望牛墩客运西站，对接穗莞深城际轨道线。

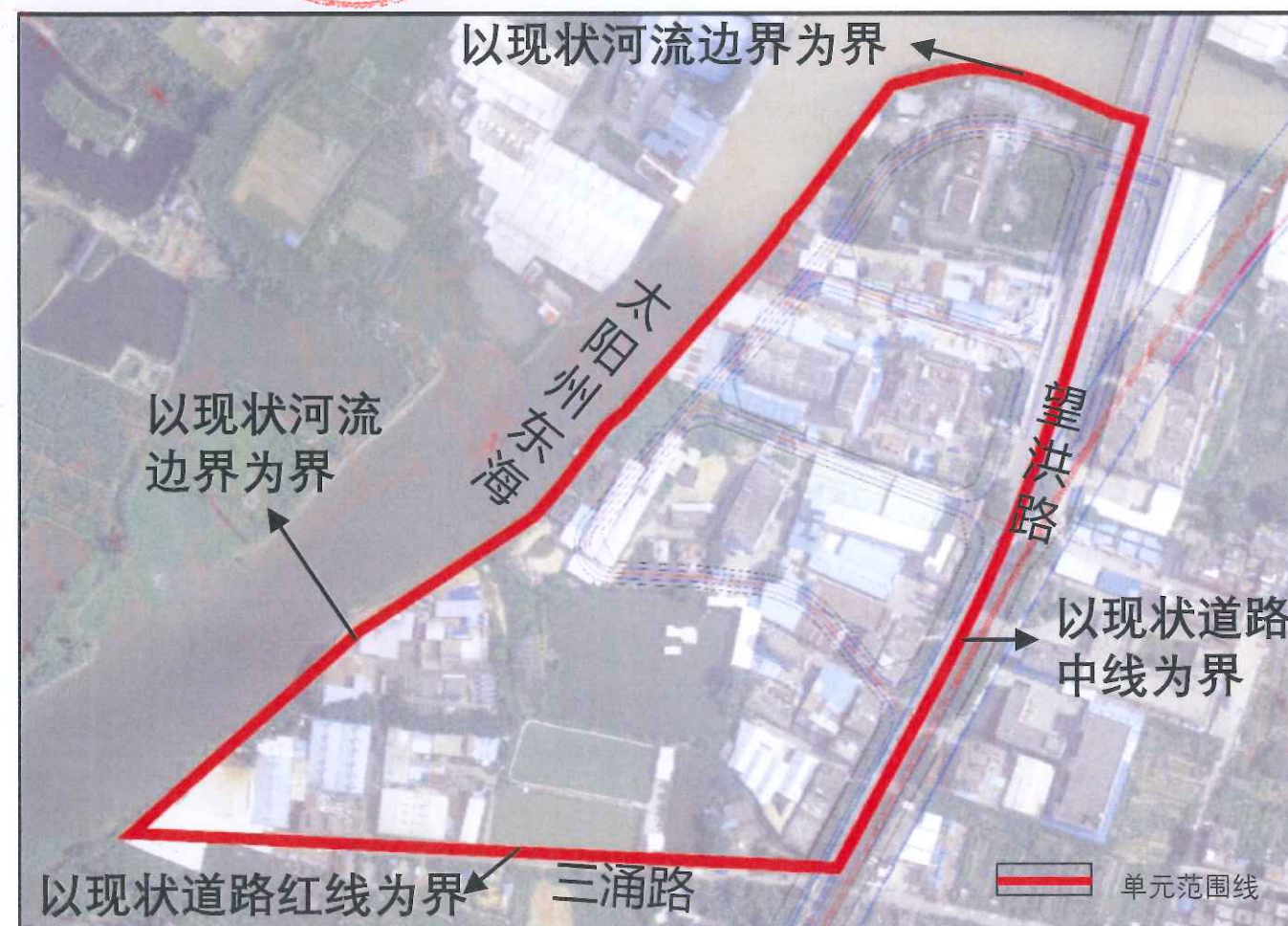
单元范围与现状

范围四至: 北至太阳洲东海东西支流、南至三涌路、东至望洪路、西至太阳洲东海。

现状用地: 单元范围总用地面积约17.49公顷，用地主要以现状工业用地为主，南侧存在部分农林用地。



区位图



更新单元范围图