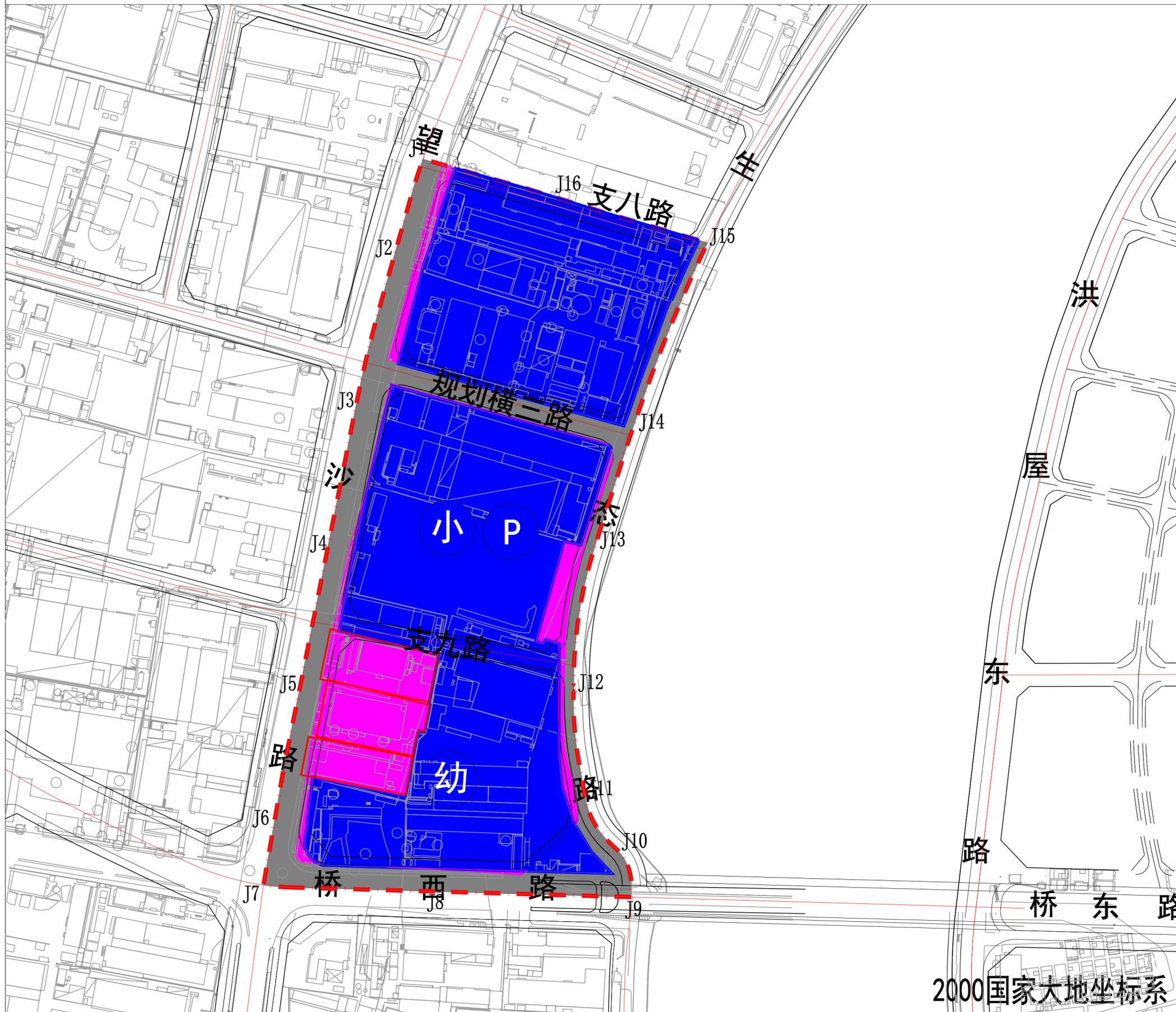
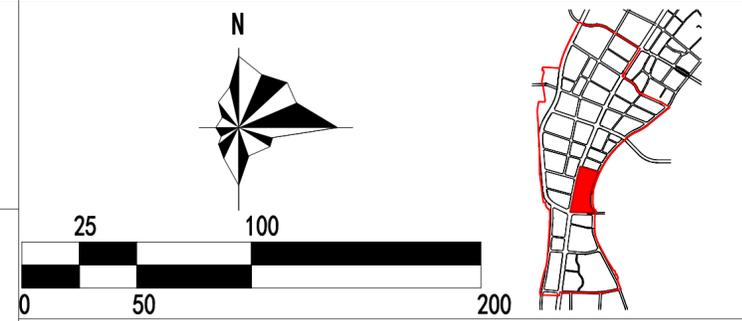
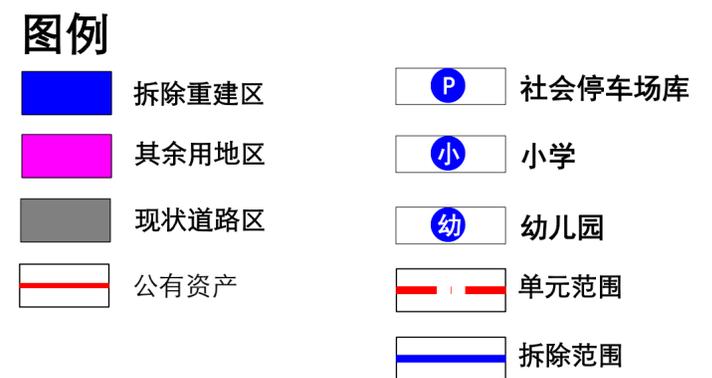


# 洪梅镇河西片区居住类更新单元10



城市更新单元概况									
四至情况	东	生态路	南	桥西路	西	望沙路	北	支八路	
现状使用情况	拆除范围内现状全部为旧厂								
单元细分									
更新单元面积	12.18公顷	拆除重建区	8.50公顷	生态修复区	—	整治活化区	—	历史文化保护区	—
“三地”和“超标”“三区”	—	其余用地	1.47公顷	现状保留区	—	现状道路区	2.21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	21.98万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套住宅(80)	工业	仓储	
			1.40万平方米	20.58万平方米	—	—	—	—	
公共设施建设要求									
设施类型	设施名称	用地面积(平方米)	拆除范围内用地面积(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
	小学	29160	29870	—	54班	单元新增	单元改造主体	一期实施	是
社会公共	停车场	—	—	7000	200个地下停车位	单元新增	单元改造主体	一期实施(附设于学校用地)	否
道路交通设施	望沙路	—	—	—	—	—	—	—	—
	桥西路	—	—	—	—	—	—	—	—
	生态路	—	—	5816	—	—	—	—	—
	规划横三路	—	—	—	—	—	—	—	—
	支八路	—	—	2338	—	—	—	—	—
支九路	—	—	2900	—	—	—	—	—	
集中用地总面积(平方米)	—			33886	集中容积率			39.88%	
城市设计要求									
规定性控制：B10-01地块为二类居住与商业金融混合用地，建筑高度不得超过150m，B10-02地块设置一所小学，容积率控制在1.2，建筑高度不得超过20m，B10-03地块为二类居住用地，建筑高度不得超过120m。 建筑形式：B10-01地块内商住混合建筑采用围合式裙房和高层点式塔楼相结合的形式，B10-02地块内学校建筑采用多层板式围合式，各主要建筑之间宜采用连廊或架空连廊。B10-03地块住宅建筑采用点式或板式，板式围合式、点式围合式混合形式。 建筑色彩：住宅建筑、商住混合建筑立面色彩宜现代简洁，以浅米白、浅黄、浅青白为主体色，可辅助少量中暖色、高饱和度色彩。外墙材料宜采用石材、钢材以及涂料等，辅以浅灰色或蓝色玻璃，不宜使用釉面瓷砖。学校建筑立面色彩宜清新、明快，以浅粉、浅绿、浅黄为主体色，可辅助中暖色、高饱和度色彩。外墙材料宜采用涂料、石材、彩釉、金属或玻璃等，不宜使用釉面瓷砖。 空间组织：B10-01商住混合建筑，注重空间内外联系，重点控制沿街建筑界面，形成连续建筑界面，裙房采用围合式的空间组织方式。裙房沿街面应设置1-2层骑楼空间，进深2-3米，遮阳风雨与美观，提供舒适的步行空间。B10-03住宅建筑，强调宅间开放空间及曲折有效的步行和景观系统联系各住宅建筑，宜于整合中央景观区及公共活动空间。 环境景观：道路绿化以行道树种植为主，注重景观的连续性和统一性。B10-01以庭院广场及周边开放空间硬质铺装为主。B10-03开放空间以植物造景为特色，宜乔、灌木结合，营造丰富的层次。									
其他要求									
1、本单元新增幼儿园、小学需求由单元内配建解决，富余40班小学供片区统筹；初中、高中学位由河西片区统筹解决。 2、本单元的公共空间指通过步行可达步行网络。 3、本单元在支八路、规划横三路、支九路、一横建设有线电视通道（规格为1640mm*800mm）；在生态路西侧、桥西路北侧建设12根电缆通道（规格为2010mm*110mm）；在望沙路北侧建设12根公用开闭所位置（规格不少于10180mm*1800mm）；后续在前期研究和控制调整阶段结合实际需求，落实相关供电要求。 4、在前期研究《中华人民共和国消防法》第八条“地方各级人民政府应当将消防工作纳入国民经济和社会发展规划，保障消防工作，消防通道、消防水源、消防车通道、消防装备等的规划纳入城乡规划，并负责组织实施”要求，将消防安全工作统筹推进，新建消防站严格按照《城市消防站建设标准》建设，分布均衡，提高消防救援覆盖率。本单元未规划建设消防站，后续在前期研究和控制调整阶段结合实际需求，落实相关消防要求。 5、根据《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市加强养老服务体系建设高质量发展三年行动计划（2020-2022年）〉的通知》（东府办〔2020〕57号）要求，“新建住宅小区按每百户不低于20平方米的标准配建养老服务设施，并在规划设施条件中以明确旧城区和已建住宅区无养老服务设施，或者养老服务设施未达到规划要求和建设标准的，各镇（街道）要加强统筹协调，按照每百户不低于15平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换和租赁等方式进行配置”。由于更新单元涉及住宅区，后续在前期研究和控制调整阶段，按照相关标准配建养老服务设施。 6、根据《东莞市海绵城市规划建设管理办法》第九条，后续在前期研究和控制调整阶段，在地块图则中明确海绵城市的年轻流总量控制率。									
相关说明									
1、上述规划要求是根据已编《镇》总体规划、所在片区的控制性详细规划及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《东莞市城市建筑管理技术规定》落实相应的配套设施。 3、本划定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；但不得突破用地管理界限，具体布局可结合用地方案进行调整。 4、前期研究报告、更新居住、商业用途的，用地面积比例应符合省市政策要求。 5、本图则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，可适当给予建筑奖励（但不得超出原规划奖励的10%），其余情况对建筑总量一律不予增加。 6、本图则条件开发量在前阶段研究阶段按规则进行计算，并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力，按程序报市政府进行审批后确定。 7、本划定图则相关数据表述要求：以公顷为单位的保留两位小数，以平方米为单位的保留整数，以万平方米为单位的保留两位小数，以百分比为单位的保留两位小数。									



2000国家大地坐标系 更新单元划定图则