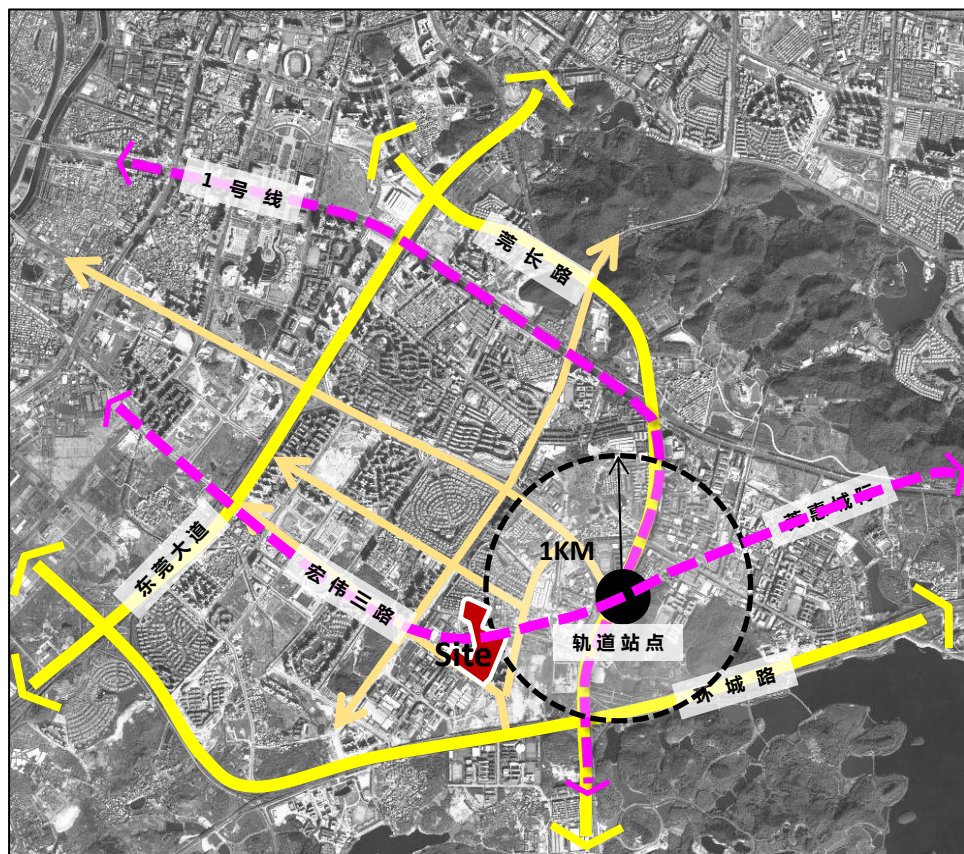


单元区位

地理区位：单元位于东莞市东城街道中南部立新社区九头村，邻近西平居住片区和同沙公园，距离莞惠城际及轨道1号线换乘枢纽站东城南站约1公里。

交通区位：周边临莞长路、环城路、长泰路等主干道，可便捷联系市中心区、松山湖、环同沙等地，交通区位较优。



单元区位图

单元范围与现状

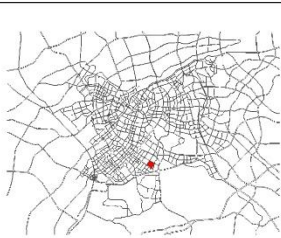
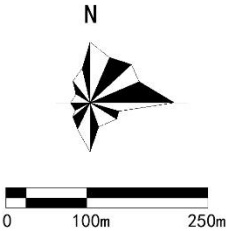
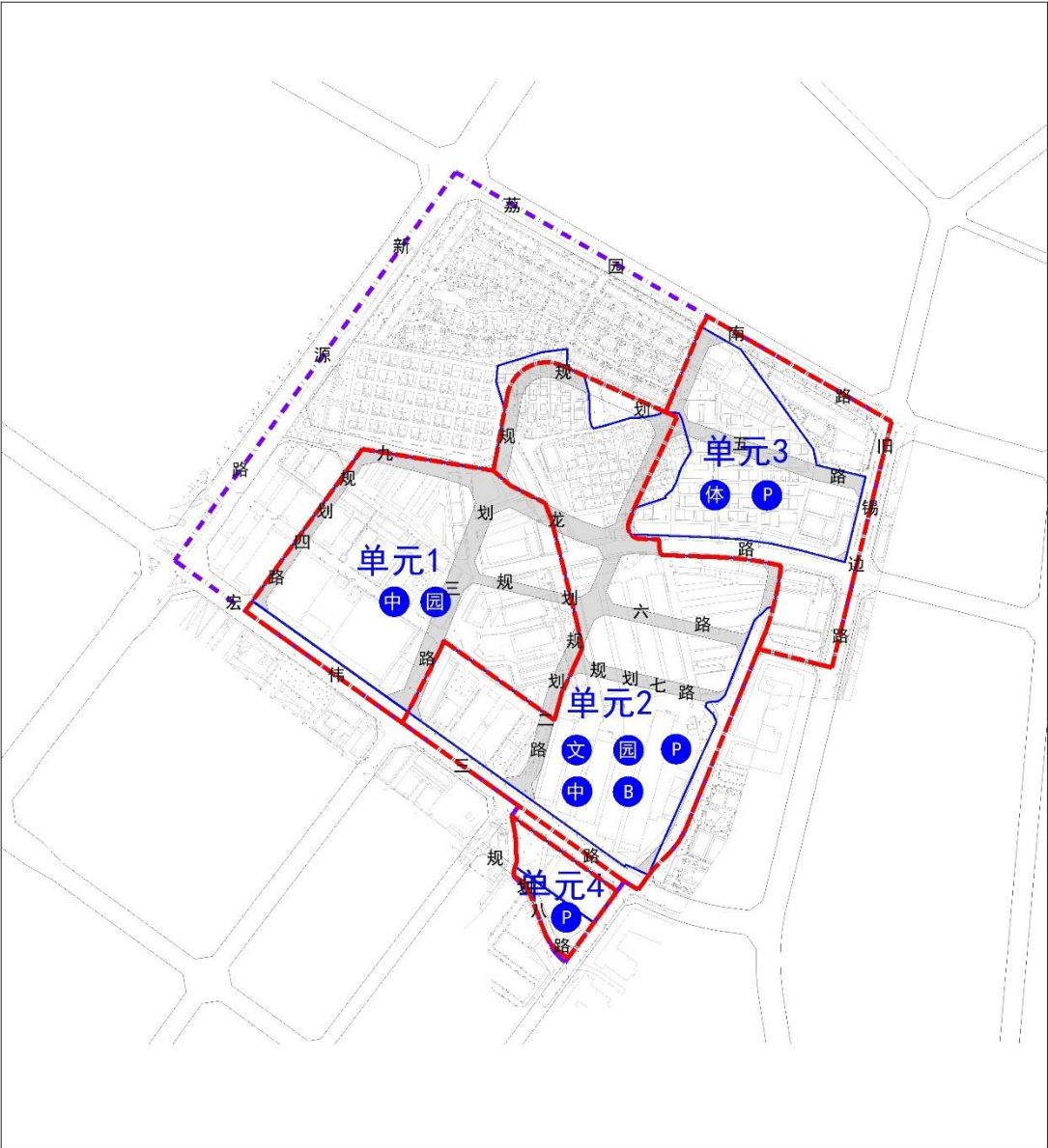
范围四至：单元北至蓝郡小区、东至规划一路、规划二路，南至宏伟三路，西至规划二路、规划三路及历史遗留项目认定的边界；单元面积13.61公顷。

现状用地：以工业用地、农村宅基地为主。



单元范围图

东城街道立新社区九头村更新片区统筹规划



东莞市

更新片区概况

更新方向	更新为居住、商业、公共服务等功能				
更新单元	设施名称	服务规模	来源	实施主体	备注
立新社区九头村综合更新单元1	初中	18班部分（总规模51班）	单元新增	单元1开发主体（与单元2开发主体同步实施）	——
	社区公园2	——	单元新增	单元开发主体	——
	次干道及以上道路	打通次干道九龙路，规划三路 道路宽度控制在24米	单元新增	单元开发主体	——
立新社区九头村综合更新单元2	社区文化中心	——	单元新增	单元开发主体	——
	初中	33班部分（总规模51班）	单元新增	单元2开发主体（与单元1开发主体同步实施）	——
	社区公园1	——	单元新增	单元开发主体	——
	社区公园2	——	单元新增	单元开发主体	——
	社会公共停车场	180个	单元新增	单元开发主体	——
	公交首末站	建筑面积3000㎡	单元新增	单元开发主体	——
立新社区九头村综合更新单元3	次干道及以上道路	打通次干道九龙路，规划三路 道路宽度控制在24米	单元新增	单元开发主体	——
	体育公园	——	单元新增	单元开发主体	——
立新社区九头村综合更新单元4	社会公共停车场	200个	单元新增	单元开发主体	——
	社会公共停车场	80个	单元新增	单元开发主体	——

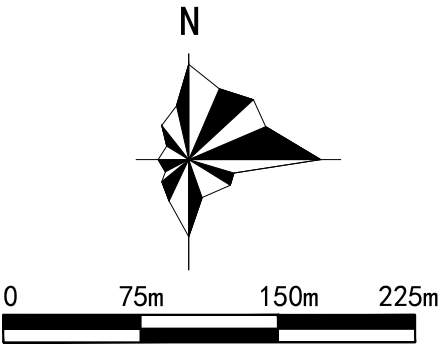
其他要求

- 1、片区内，幼儿园、初中自配解决，小学由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决，高中由东城街道统筹解决。
- 2、更新单元1小学学位需求358个，由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决；初中学位需求163个，由单元1、单元2捆绑的51班初中（2550个学位）解决；高中学位需求130个，由东城街道统筹解决。
- 3、更新单元2小学学位需求564个，由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决；初中学位需求238个，由单元1、单元2捆绑的51班初中（2550个学位）解决；高中学位需求238个，由东城街道统筹解决。
- 4、更新单元3小学学位需求300个，由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决；初中学位需求137个，由单元1、单元2捆绑的51班初中（2550个学位）解决；高中学位需求109个，由东城街道统筹解决。
- 5、更新单元4小学学位需求32个，由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决；初中学位需求15个，由单元1、单元2捆绑的51班初中（2550个学位）解决；高中学位需求12个，由东城街道统筹解决。

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
- 初中
- 社区公园
- 文化中心
- 体育公园
- 公共停车场
- 公交首末站

东城街道立新社区九头村综合更新单元2单元划定图则



城市更新单元概况										
四至情况		东	规划一路、规划二路	南	宏伟三路	西	规划二路、规划三路，历史遗留项目边界	北	蓝郡小区	
现状使用情况		旧厂、旧村为主，旧村占拆除范围的39.02%								
单元细分										
更新单元面积	拆除重建区面积	生态修复区面积	整治活化区面积	历史文化保护区面积	“三地”和超标“三地”区面积	其余用地区面积	现状保留区面积	现状道路区面积	单元外拆除区面积	
13.61公顷	12.18公顷	——	——	——	0.18公顷	0.73公顷	——	0.52公顷	0.50公顷	
规划要求										
更新方向	更新为居住、商业等功能				产业用地占比	——				
更新模式	单一主体挂牌招商									
建筑总量	32.25万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房（M0）	配套型住宅（R0）	工业	仓储		
			10.00万㎡	22.25万㎡	——	——	——	——		
公共设施建设要求	设施类型	设施名称	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	服务规模	来源	实施主体	备注	是否计算奖励	
	文体设施和社区中心	社区文化中心	5477	——	——	单元新增	单元开发主体	一期实施	是	
	教育设施	初中	25920	——	33班部分（总规模51班）	单元新增	单元2开发主体（与单元1开发主体同步实施）	一期实施	是	
		幼儿园	附建	——	12班	单元新增	单元开发主体	一期实施	否	
	道路交通设施	社会公共停车场	附建	——	180个	单元新增	单元开发主体	一期实施	否	
		公交首末站	——	3000	——	单元新增	单元开发主体	一期实施	否	
		次干道及以上道路	打通九龙路	3718	——	道路宽度控制在24米	单元新增	单元开发主体	一期实施	是
			打通规划三路		——	道路宽度控制在24米	单元新增	单元开发主体	一期实施	是
	其他	社区公园1	8993	——	——	单元新增	单元开发主体	一期实施	是	
	集中用地总面积（㎡）			43970			集中贡献率		36.11%	
城市设计要求	本单元临近莞惠城际与1号线换乘站东城南站，空间研究需重点关注单元内慢行空间与轨道站点的衔接；同时片区商业体量较大，应重点关注公共空间营造。									
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. 单元内，幼儿园自配解决；小学学位需求564个，由立新洋杞坑商住更新单元捆绑的48班小学（2160个学位）、东城南片区内纳入东城街道公办中小学近期建设计划的立新规划36班小学（1620个学位）共同解决；初中学位需求238个，由单元1、单元2捆绑的51班初中（2550个学位）解决；高中学位需求238个，由东城街道政府统筹解决。 3. 图则上的拆除范围现状概况（现状总建筑面积、旧厂、旧村、旧城建筑面积）仅为初步摸查数据，最终以经审核的权籍调查成果为准。 4. 单元外拆除区两处，总面积0.50公顷，由单元2开发主体负责拆除并移交交给政府，且不计容积率奖励。									
相关说明										
1. 上述规划要求系根据已批城（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；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。 4. 前期研究阶段，更新为居住、商业用途的，用地贡献比例应符合管市政策要求；更新为新型产业用途的，用地贡献比例不低于拆除范围的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，可适当给予建筑补偿（但不得超出原奖励规模的10%），其余情况对建筑总量一律不予增加。 7. 本项目最终开发建设量在前期研究阶段按图则进行计算，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。 8. 本单元涉及莞惠城际线，后续规划建设阶段在取得相关行政许可前，应将有关规划设计方案报市轨道交通局审查。										
图例		更新单元范围					其余用地区			
		拆除范围线					社区文化中心			
		城市轨道交通线					社区公园			
		拆除重建区					初中			
		“三地”和超标“三地”区					社会公共停车场			
		单元外拆除区					公交首末站			
		现状道路区								
委托单位		东莞市东城街道办事处			编制单位		东莞市城建规划设计院			