

石排镇 2024 年 02 号项目

东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告

组织单位：石排镇人民政府

编制单位：深圳市锦安城市与交通规划设计咨询有限公司

2024 年 12 月

目录

一、项目概况.....	3
(一)项目背景.....	3
(二)项目基本情况.....	5
二、项目选址论证情况.....	8
(一)国土空间规划符合性分析.....	8
(二)安全符合性分析.....	12
三、项目土地拟供应使用情况.....	13
(一)项目涉及土地征收补偿情况.....	13
(二)项目土地供应及使用情况.....	13
四、项目规划建设指引.....	14
(一)建筑风格.....	14
五、论证结论和规划条件设定建议.....	16
(一)论证结论.....	16
(二)规划条件设定建议.....	16
六、附件.....	17

一、项目概况

(一) 项目背景

1、政策背景

(1) 广东省全面实施“百千万工程”，促进城乡区域协调发展。

2022年12月，省十三届二次全会审议通过《关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，以全省122个县（市、区）、1609个乡镇（街道）、2.65万个行政村（社区）为主体，全面实施“百千万工程”。

2023年6月，省委十三届三次全会提出“1310”具体部署要求，“百千万工程”被作为“1310”具体部署的奋力实现十大新突破之一。

(2) 东莞市积极构建“1279”示范引领体系，落实“百千万工程”。

2023年9月4日，东莞市召开“百千万工程”推进大会，市委、市政府认真贯彻省委“1310”具体部署，提出以构建“1279”示范引领体系为牵引，即打造1个综合示范片区、2个示范镇、7个村级标杆，开展9大行动，加快推动东莞“百千万工程”关键领域工作取得突破性进展。

(3) 切实加强自然资源要素支撑，保障“百千万工程”项目落地见效。

2024年3月，东莞市自然资源局印发了《关于加强自然资源要素保障支撑“百县千镇万村高质量发展工程”项目实施的通知》（东自然资〔2024〕105号），明确提出：纳入“百千万工程”的总建设

用地面积在 30 亩以下符合国有划拨或集体自用方式供地的镇村公益事业用地和公共设施用地的项目，可直接以镇街（园区）批准的《项目选址论证报告》确定地块的简化规划条件内容及办理供地手续及规划许可手续，无需再另行出具《用地预审与选址意见书》或《建设用地规划条件》，后续与所属片区的控制性详细规划或村庄规划新编（修编）工作做好衔接。

2、项目由来

塘尾村历史悠久，于宋代立村，具有 800 多年历史，保存有 268 座明清古建筑，先后获得“全国重点文物保护单位”、“中国历史文化名村”、“中国景观村落”、“中国传统村落”、“国家 A A A A 级旅游景区”等荣誉称号。一直以来，塘尾村深耕历史文化内涵，厚植古村底蕴，大力促进文旅产业发展，每年都举办非物质文化遗产康王圣诞，还成立了“塘尾艺术家联盟”，设计开发出了一系列“塘尾印象”文创项目，吸引着大量游客慕名而来。

随着石排镇深入推进文化旅游“百千万工程”，塘尾村拟紧抓机遇，大力推动塘尾古村落旅游项目开发，进一步完善塘尾古村文旅配套设施，促进文旅深度融合发展，焕发塘尾古村的生机与活力。但停车难、乱停车等问题是现阶段塘尾古村落治理的难点、痛点，为有效解决停车难问题、提升游客体验、促进塘尾旅游业发展，塘尾村拟建集体自用的停车大楼项目。该项目已纳入第二批“百千万工程”自然资源重点保障项目库。

(二) 项目基本情况

1、项目区位：项目地块位于石排镇塘尾村古建筑群入口处，东园大道北侧、古村一路东侧。

2、周边现状：项目地块南侧为工业园区、北侧为公园，通过两条现状道路与东园大道连接。



3、用地现状：现状为草地、菜地和空地，不涉及现状建筑物。



4、拟建内容

用地面积 4681.19 平方米，拟建一栋集体自用的公共停车楼，容积率约 2.95。共 7 层（地上 6 层，地下 1 层），建筑高度 21.75 米，一共可提供 382 个停车位（含地下停车位 82 个），具体车位数以最终审批的工程方案为准。

项目由东莞市石排镇塘尾股份经济联合社投资、建设、运营，计划于今年内开工建设。

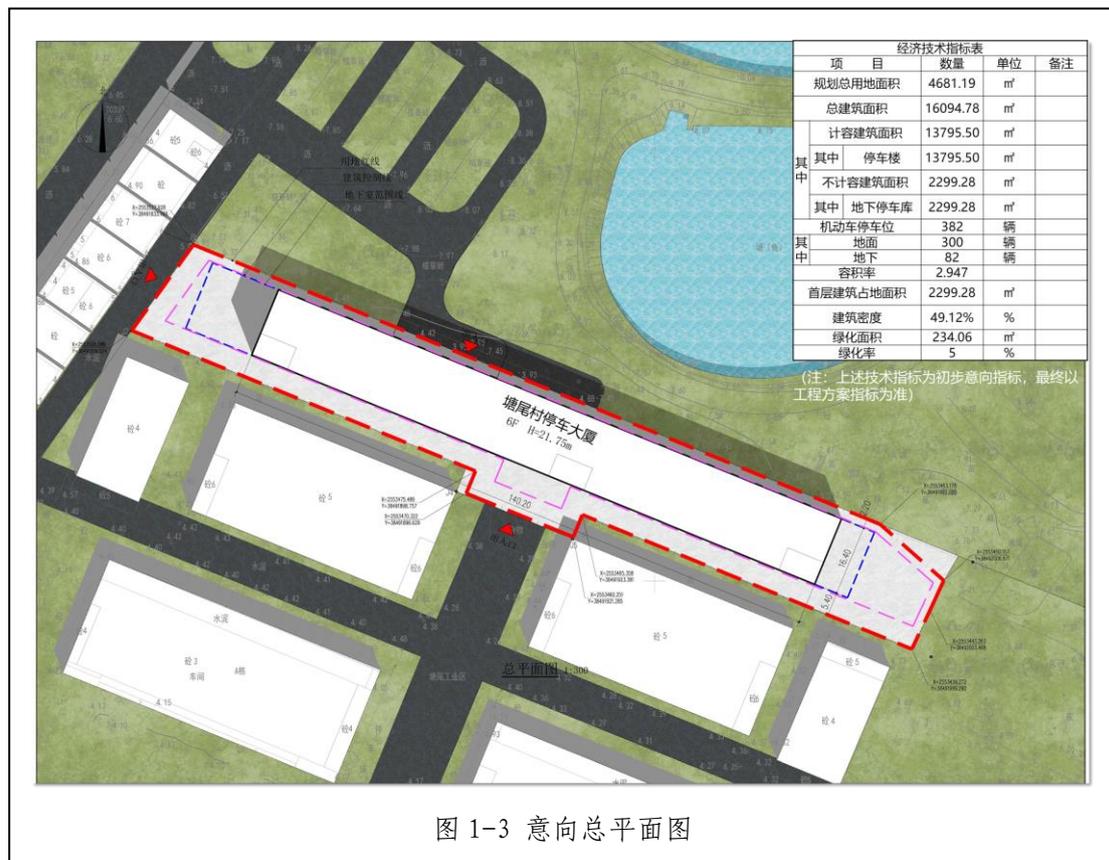


图 1-3 意向总平面图



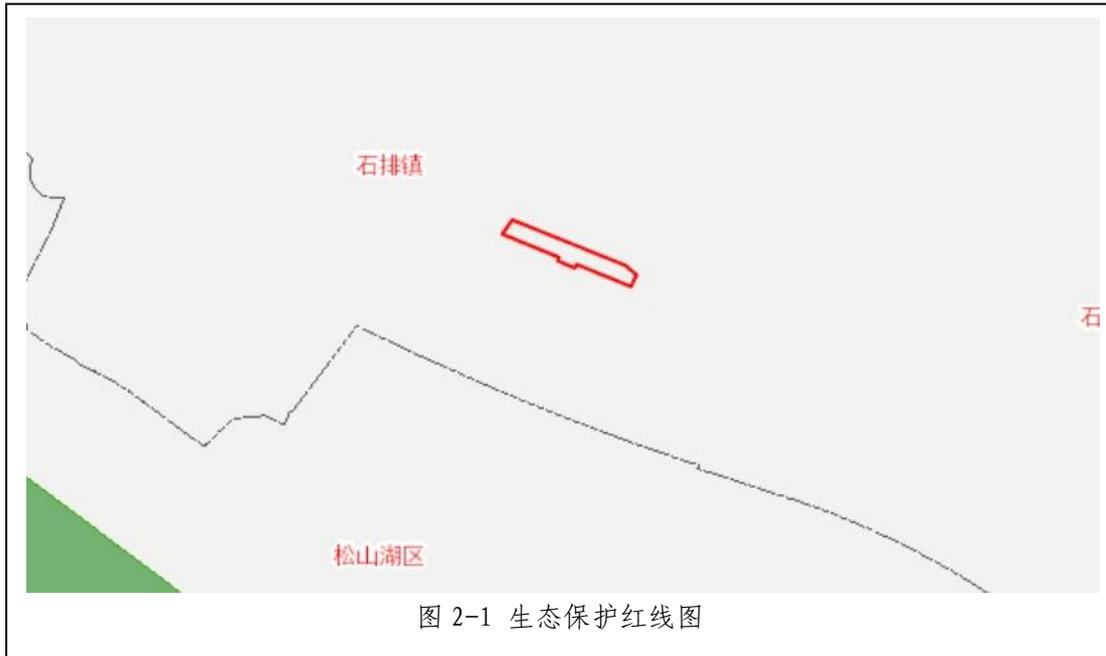
图 1-4 意向效果图

二、项目选址论证情况

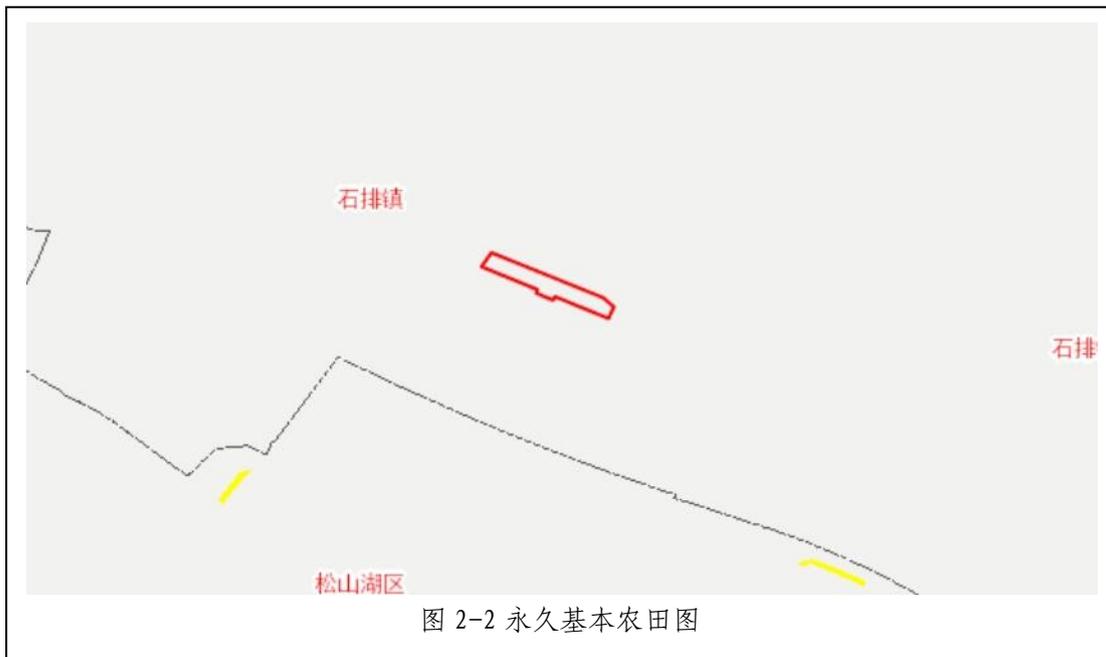
(一) 国土空间规划符合性分析

1、底线红线管控情况

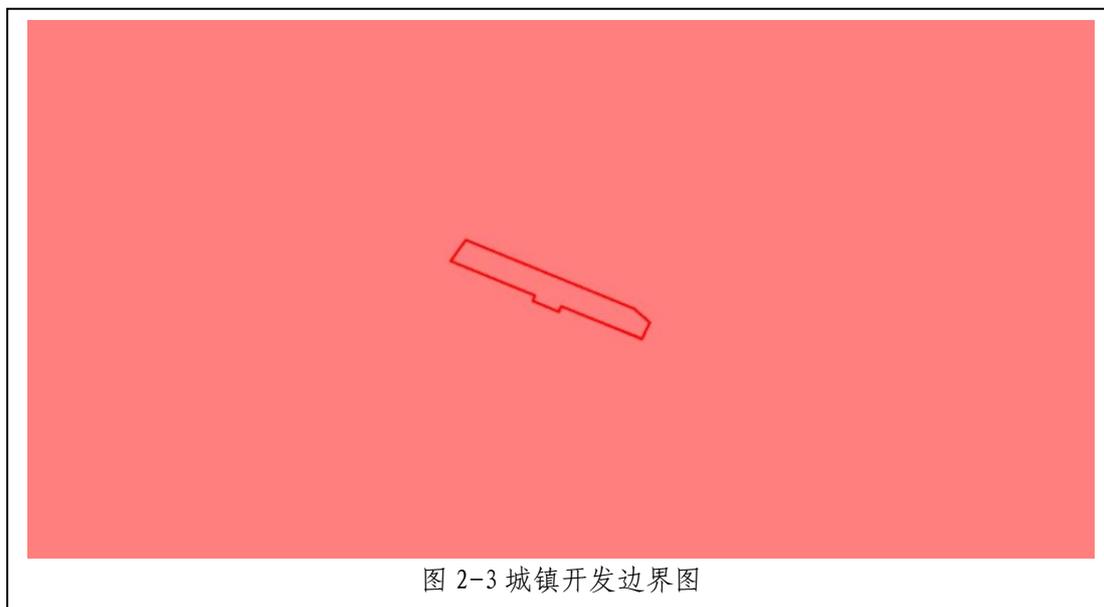
(1) 生态保护红线：项目地块不涉及生态保护红线。



(2) 永久基本农田：项目地块不涉及永久基本农田。



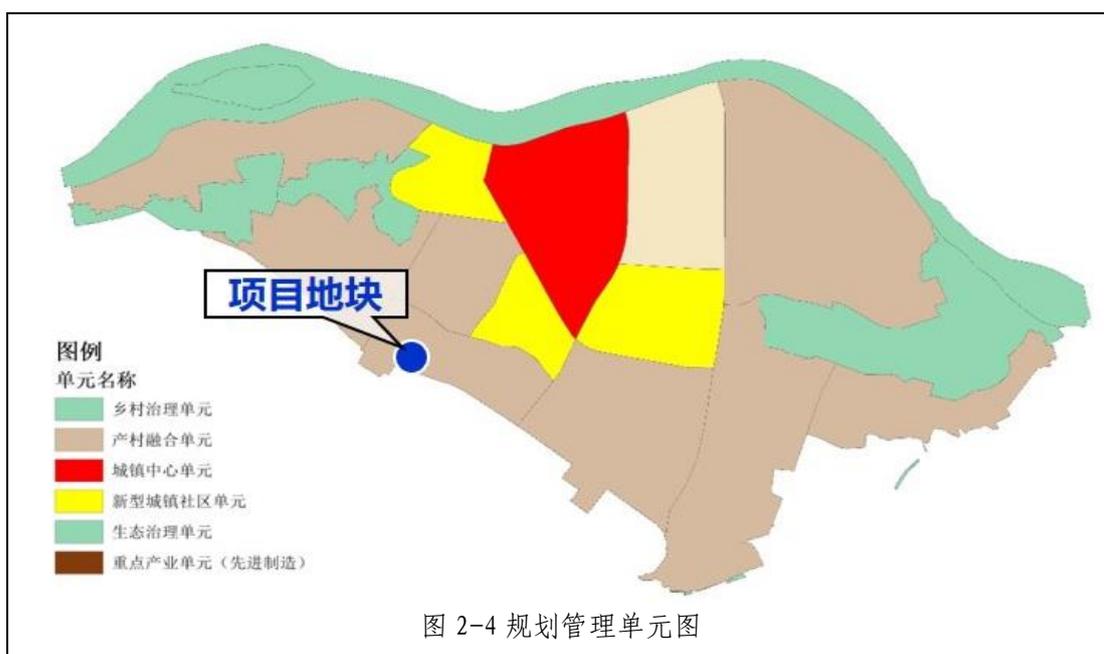
(3) 城镇开发边界：项目地块全部位于城镇开发边界内，符合城镇开发边界管控要求。



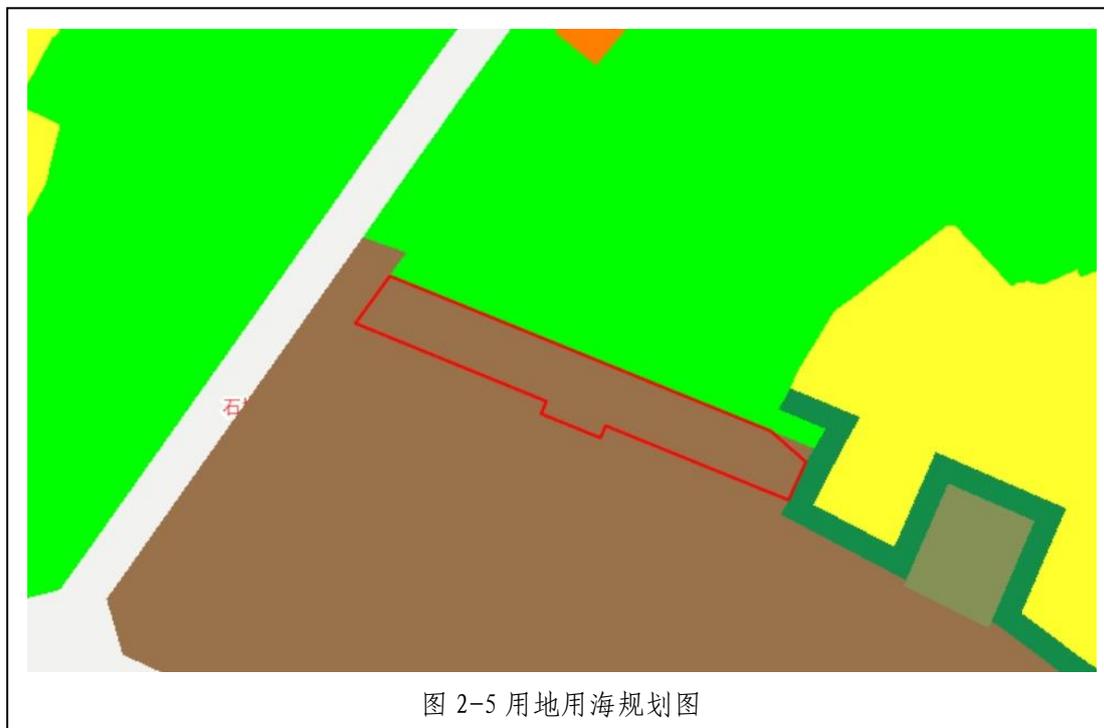
(4) 其他底线红线管控情况：项目地块不涉及高标准农田、饮用水源保护区等底线管控。

2、属地国土空间总体规划衔接情况

(1) 规划管理单元：项目地块位于产村融合单元，项目性质符合单元功能导向。

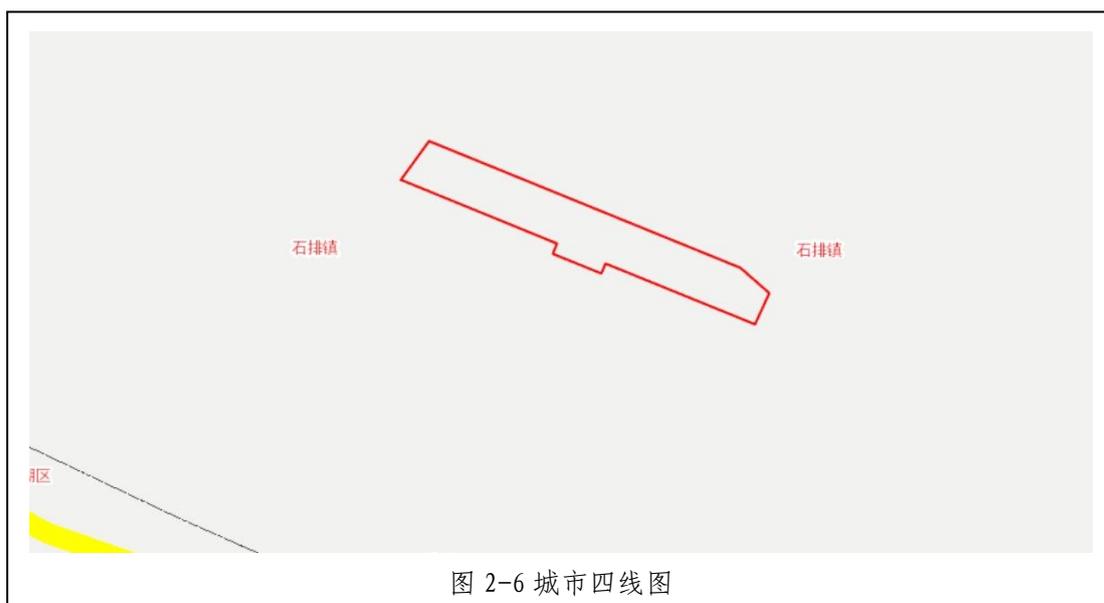


(2) 用地用海规划：项目地块在《东莞市石排镇国土空间总体规划(2021-2035年)》用地用海图规划中为工业用地，不涉及工业保护红线，本次规划将其落实为社会停车场库用地。

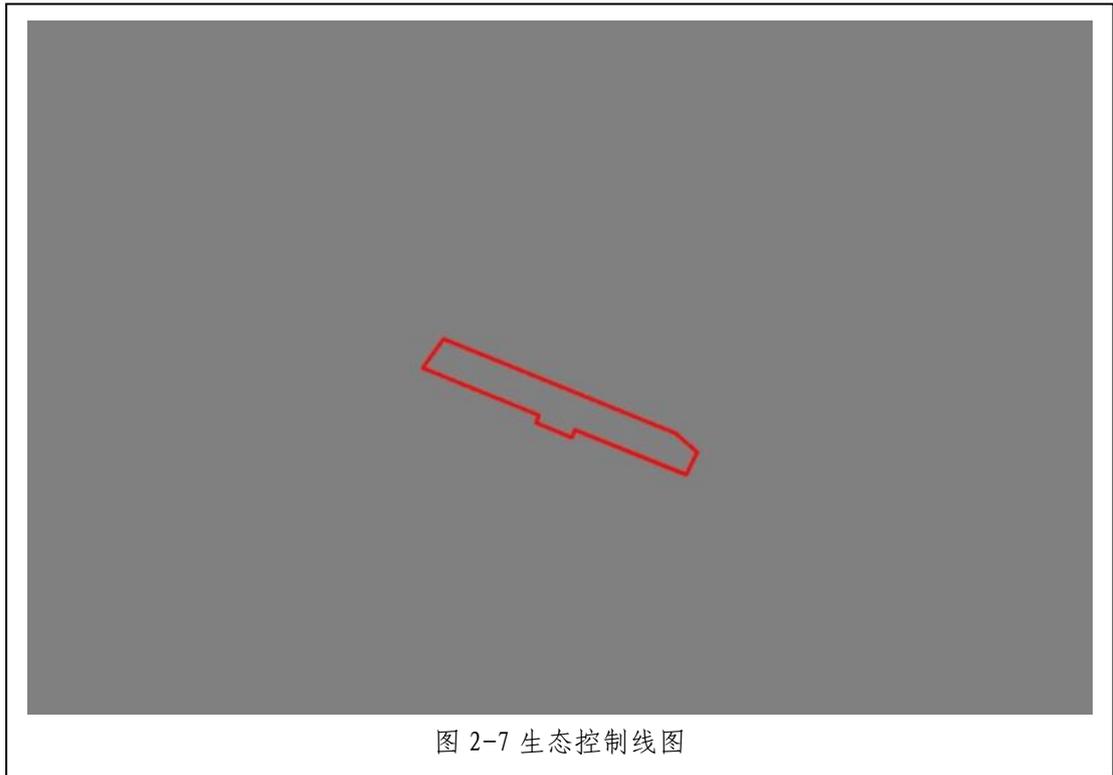


3、专项规划管控要求的情况

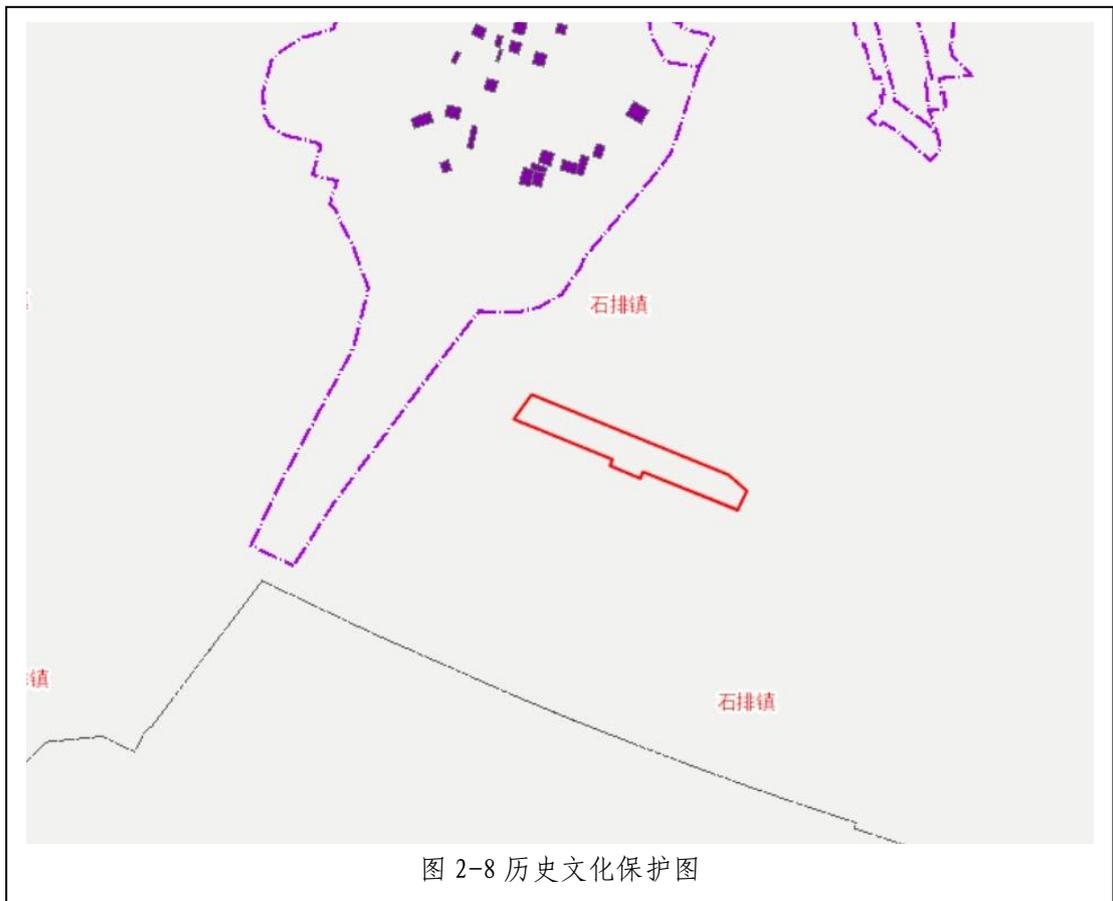
(1) 城市四线：项目地块不涉及城市四线。



(2) 生态控制线：项目地块不涉及生态控制线。



(3) 历史文化保护：项目地块不涉及文物保护范围。



(4) 其他专项规划管控要求：项目地块不涉及河湖管理线、轨

道交通、古树名木、工业保护线、小山小湖等专项规划。

4、所属片区控制性详细规划衔接情况

项目地块涉及石排镇塘尾古城片区控规中的公共绿地、道路用地、公共交通用地、社会停车场库用地、供燃气用地。石排镇承诺后续项目地块所在片区开展控制线详细规划修编时，将本报告相关内容在规划方案中做好衔接。

停车大厦后续需无条件配合片区控规道路的建设。



(二) 安全符合性分析

1、与现状相关重大设施的关系：项目地块不涉及文保设施、重大交通设施、地下轨道工程、超高压油气管道、国家光缆、危险化学品

品存储运输点、环境卫生设施、供电设施等管控。

2、灾害防治的情况：项目地块不涉及地质灾害、洪涝灾害危险区或地质灾害易发区。

三、项目土地拟供应使用情况

（一）项目涉及土地征收补偿情况

本项目土地权属为东莞市石排镇塘尾股份经济联合社农民集体所有。

本项目只转不征，不涉及征收补偿。

（二）项目土地供应及使用情况

本项目拟供应方式为集体自用，拟供应给东莞市石排镇塘尾股份经济联合社自用。

本项目涉及 0.4681 公顷的农用地需转为建设用地。

表 3-1 石排镇 2024 年度第二批次城镇建设用地（报批地类）

石排镇2024年度第二批次城镇建设用地（报批地类）														单位：公顷	
用地面积	供应方式	供地用途	农用地										建设用地	未利用地	
			合计	耕地				园地	草地	林地	其他农用地				
				小计	水田	水浇地	旱地(菜地)				合计	可调整			
0.4681	集体自用	社会停车场库用地(S3)	0.4681	0.1808	0	0.1808	0			0.1299	0	0.1574	0		0

四、项目规划建设指引

（一）建筑风格

根据《石排镇塘尾古城片区保护与活化规划（2022-2035）》，项目地块位于风貌协调区，本次规划落实风貌协调区管控要求，具体如下：

- 1、引导新建建（构）筑物的建筑色彩、材料、建筑符号等应体现广府建筑特点；
- 2、建筑色彩原则上应以明度较高的灰色调为主色调。

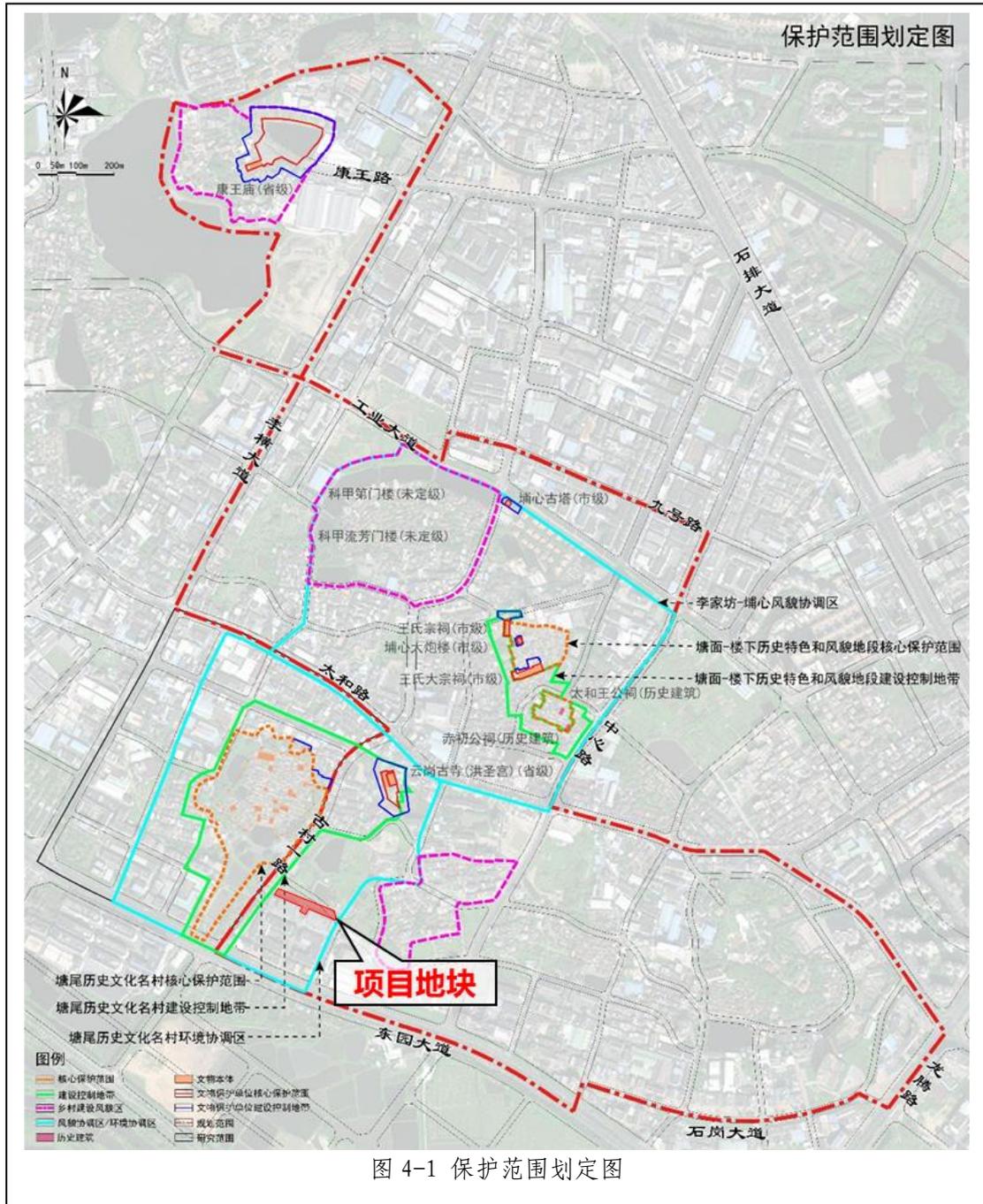


图 4-1 保护范围划定图

五、论证结论和规划条件设定建议

（一）论证结论

项目地块符合国土空间规划底线管控要求，与其他相关规划不冲突。需进一步落实国土空间总体规划调整预案，后续与项目地块所属片区的控制性详细规划修编工作做好衔接。

项目地块不涉及文保设施、重大交通设施、油气管道等重大设施，地质条件良好，适宜工程建设。

项目落地能解决塘尾村停车难等问题，提升游客体验、促进塘尾旅游业发展，具有良好的综合效益。

（二）规划条件设定建议

为指导该项目的开发建设提供技术依据和措施，根据《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范、规定执行，建议项目地块的规划建设指标和规划控制条件如下：

1、规划建设指标

地块编号	SP202402-01
用地性质	社会停车场库用地
用地代码	S3
用地面积（m ² ）	4681.19
容积率	3.0
建筑面积（m ² ）	14043
建筑限高（m）	24

建筑密度 (%)	55
绿地率 (%)	--

2、建筑退让

北侧退让用地红线 2 米，东侧退缩用地红线 2 米，其余退让用地红线 5 米。

3、规划条件设计要点

(1) 地块的具体技术指标，应当符合国家、省、市相关规定和技术规范的要求，结合项目方案确定。

(2) 地块开发建设应严格落实国家及地方对建筑、消防、环保、卫生、日照、防灾等的相关要求，并征得相关主管部门意见，确保项目建设运营的安全。

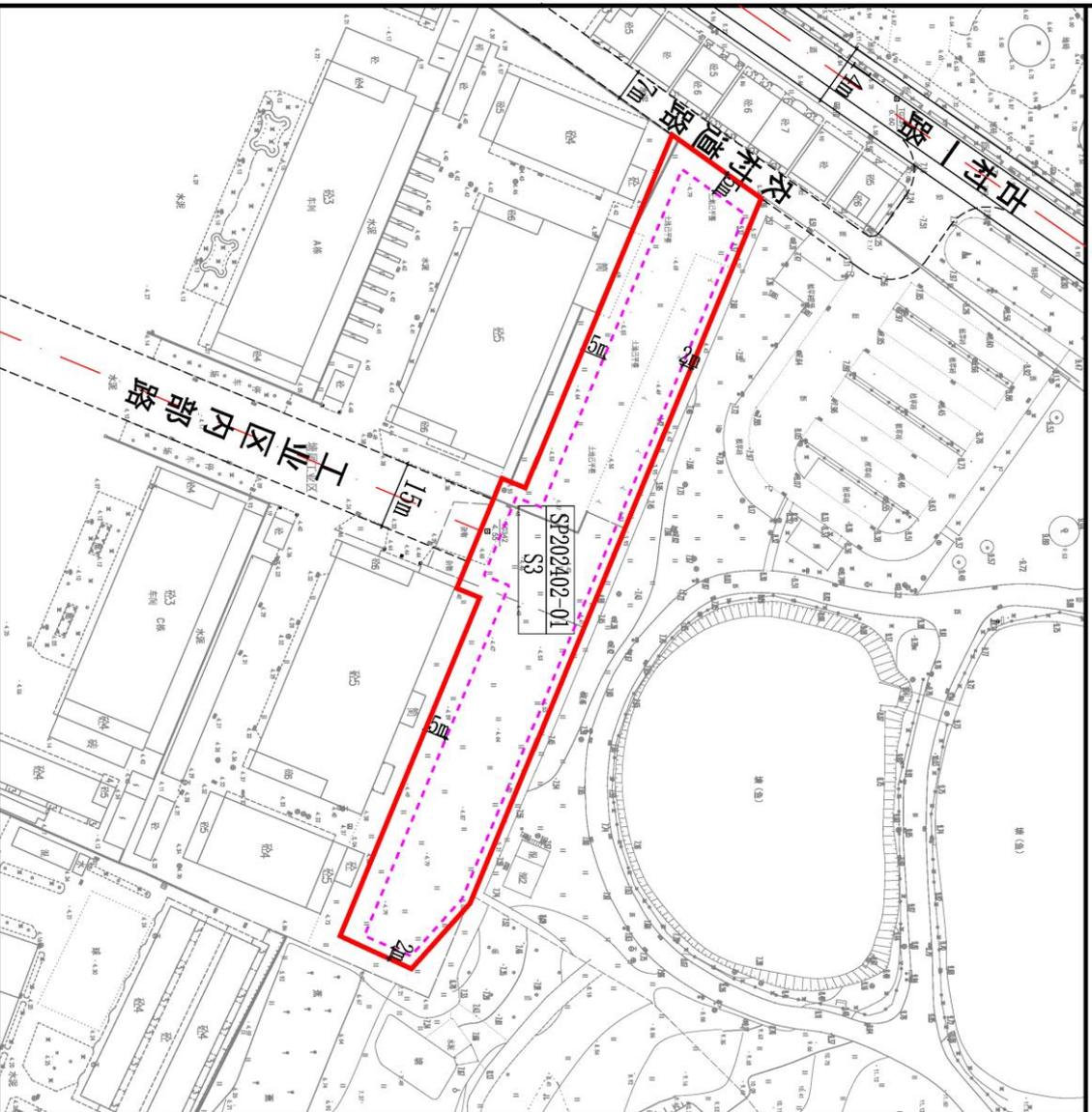
(3) 项目各类用房或设施结合实际用途，按照相关规范进行设计与建设，并需符合使用安全和消防安全要求。

(4) 停车场设计应按相关规定做好充电设施建设；用地内不得布置商业、办公等与停车无关的设施；停车楼后续需无条件配合片区控规道路的建设。

(5) 项目建筑色彩、材料、建筑符号等应体现广府建筑特点；建筑色彩原则上应以明度较高的灰色调为主色调。

六、附件

东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目规划条件指引图



图例

- 用地性质代码
- 用地红线
- 建筑红线

风玫瑰 比例尺

0 10 20 40m

规划技术指标一览表

地块编号	用地性质	代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
SP202402-01	社会停车场 库用地	S3	4681.19	3.0	14043	24	55	—	

规划条件设计要点

1. 地块开发建设应当符合国家及地方对建筑、消防、环保、卫生、日照、防灾等相关要求，并征得主管部门意见，确保项目建设和运营的安全。
2. 项目各类用房或设施结合实际用途，按照相关规范进行设计与建设，并需符合使用安全和消防安全要求。
3. 停车场设计应做好充电设施建设；用地内不得布置商业、办公等与停车无关的设施；停车楼后续需无条件配合控制道路的建设。
4. 项目建筑色彩、材料、建筑符号等应体现广府建筑特点；建筑色彩原则上应以明度较高的灰色调为主色调。

项目名称	东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目规划条件指引图
编制组织单位	东莞市石排镇人民政府
规划编制单位	深圳市锦安城市与交通规划设计咨询有限公司
审批日期	

东莞市石排镇塘尾村村民委员会

关于《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告》涉及地块的权属人意见书

兹有《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告》，拟进行塘尾村停车大厦项目的建设，是我市“百县千镇万村高质量发展工程”中的重点建设项目。

该项目用地面积为4681.19平方米，用地性质为社会停车场库用地（S3），用地红线范围用地权属为东莞市石排镇塘尾股份经济联合社农民集体，无权属争议，现同意该项目的选址论证报告。

东莞市石排镇塘尾股份经济联合社

2024年11月20日



石排镇党政综合办公室

石党综办复〔2024〕1233号

关于申请批准《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目 选址论证报告》有关问题的复函

塘尾村：

《申请批准〈东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告〉的请示》问题收悉。经2024年12月26日召开的镇政府工作会议讨论，现函复如下：

为加快建设石排镇塘尾村停车大厦项目，原则同意《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告》，确定地块的简化规划条件内容及办理供地手续及规划许可手续。由邓旭伦同志负责，即日起落实。

此复。

石排镇党政综合办公室

2024年12月27日



抄送：邓旭伦同志、李锦荣同志，交通运输分局。

石排镇党政综合办公室

石党综办复〔2024〕1248号

关于申请批准《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目 选址论证报告》有关问题的复函

塘尾村：

《申请批准〈东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告〉的请示》问题收悉。经2024年12月26日召开的镇党委会议讨论，现函复如下：

为加快建设石排镇塘尾村停车大厦项目，原则同意《东莞市石排镇塘尾村停车大厦项目选址论证报告》，确定地块的简化规划条件内容及办理供地手续及规划许可手续。由邓旭伦同志负责，即日起落实。

此复。

石排镇党政综合办公室

2024年12月27日



抄送：邓旭伦同志、李锦荣同志，交通运输分局。