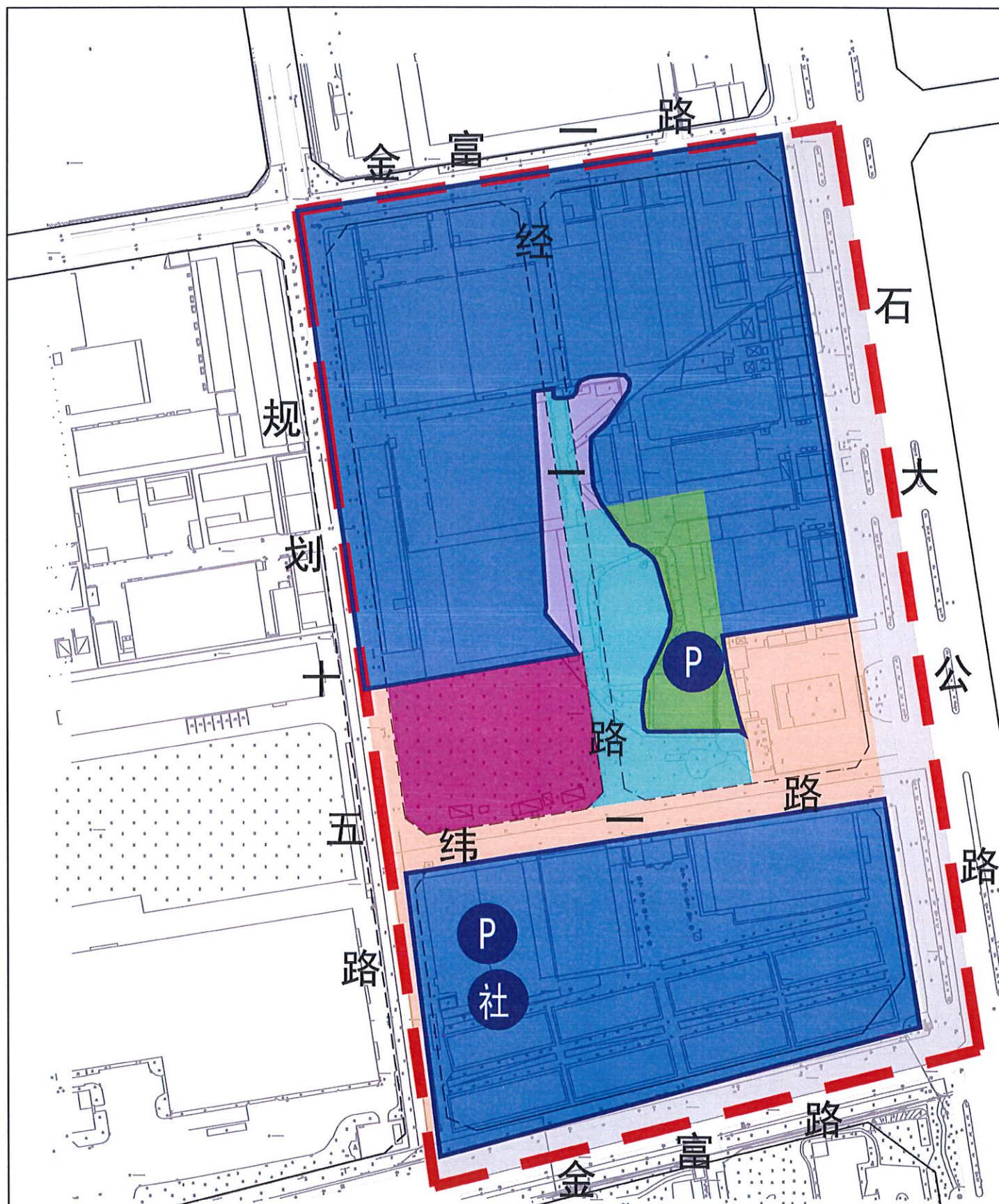


寮步镇石步社区华怡产城融合类更新单元划定图则



2000国家大地坐标系



城市更新单元概况

更新分区	更新单元面积	10.93公顷	拆除重建区面积	6.86公顷	生态修复区	0.35公顷	“三地”和超标“三地”区	0.19公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	8.36万平方米	旧厂建筑面积	7.01万平方米	旧村建筑面积	1.35万平方米	旧城建筑面积	—

规划要求

更新方向	本单元更新方向为产城融合（新型产业、居住、商业金融业功能）		产业用地占比	50.91%
------	-------------------------------	--	--------	--------

更新模式	单一主体挂牌招商							
------	----------	--	--	--	--	--	--	--

建筑总量	27.08万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房	配套型住宅	传统产业	
			0.79万㎡	7.14万㎡	15.32万㎡	3.83万㎡	—	

公共设施建设要求	设施类型	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
	文体设施和社区中心	社区中心	8000	—	社区级	控规与单元新增	单元改造主体	一期实施	是
	社会公共停车场	—	—	—	320个停车位	控规	单元改造主体	（附建）一期实施	否
					200个停车位	控规	单元改造主体	（附建）一期实施	否
	道路交通设施	次干道及以上道路	①石大路，道路宽度控制在60米，占地面积为693㎡；	—	—	控规	单元改造主体	一期实施	是
			②石大路，道路宽度控制在60米，占地面积为370㎡；			控规	单元改造主体	一期实施	是
			③金富路，道路宽度控制在40米，占地面积为1478㎡；			控规	单元改造主体	一期实施	是
	其他设施	生态修复区	3523	—	社区级	新增	单元改造主体	一期实施	是

城市设计要求	本单元是对接生态园、松山湖的重要区域，空间研究应注重石大路和金富路沿线的开敞空间及城市界面打造。
--------	--

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、单元内规划新增居住人口产生的幼儿园、小学、初中在片区内解决，高中学位需求由镇政府统筹解决。 3、根据东莞供电局意见，“建议在金富一路预留6线电缆管沟，敷设方式为电缆埋管，管道高1.55m×宽1.64m；在规划十五路预留6线电缆管沟，敷设方式为电缆埋管高1.55m×宽1.64m；在石大路预留12线电缆管沟，敷设方式为电缆埋管高2.1×宽1.89m；考虑到更新单元为新型产业与商住金融用途，为了城市发展与产城用电需求，建议预留公用变电站用地，金富一路与规划十五路交叉处，约占地12×8米”，单元将在项目实施阶段落实上述要求。 4、根据东莞市交通局意见，“位于公路国省道一侧的项目，建议在下一阶段明确相关道路红线及建筑退缩，满足相关公路建筑控制区要求”，单元将在前期研究阶段落实上述要求。
------	--

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《东莞市城市规划设计技术规定》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，不进行定性控制，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省市政策要求；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《东莞市整治活化建设工作指引》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。
- 8、拆除范围现状概况仅为初步摸底数据，最终以审核的权籍调查成果为准。

图例

拆除重建区	社会停车场
生态修复区	社区中心
整治活化区	单元范围
现状保留区	拆除范围
现状道路区	
“三地”和超标“三地”区	
其余用地区	