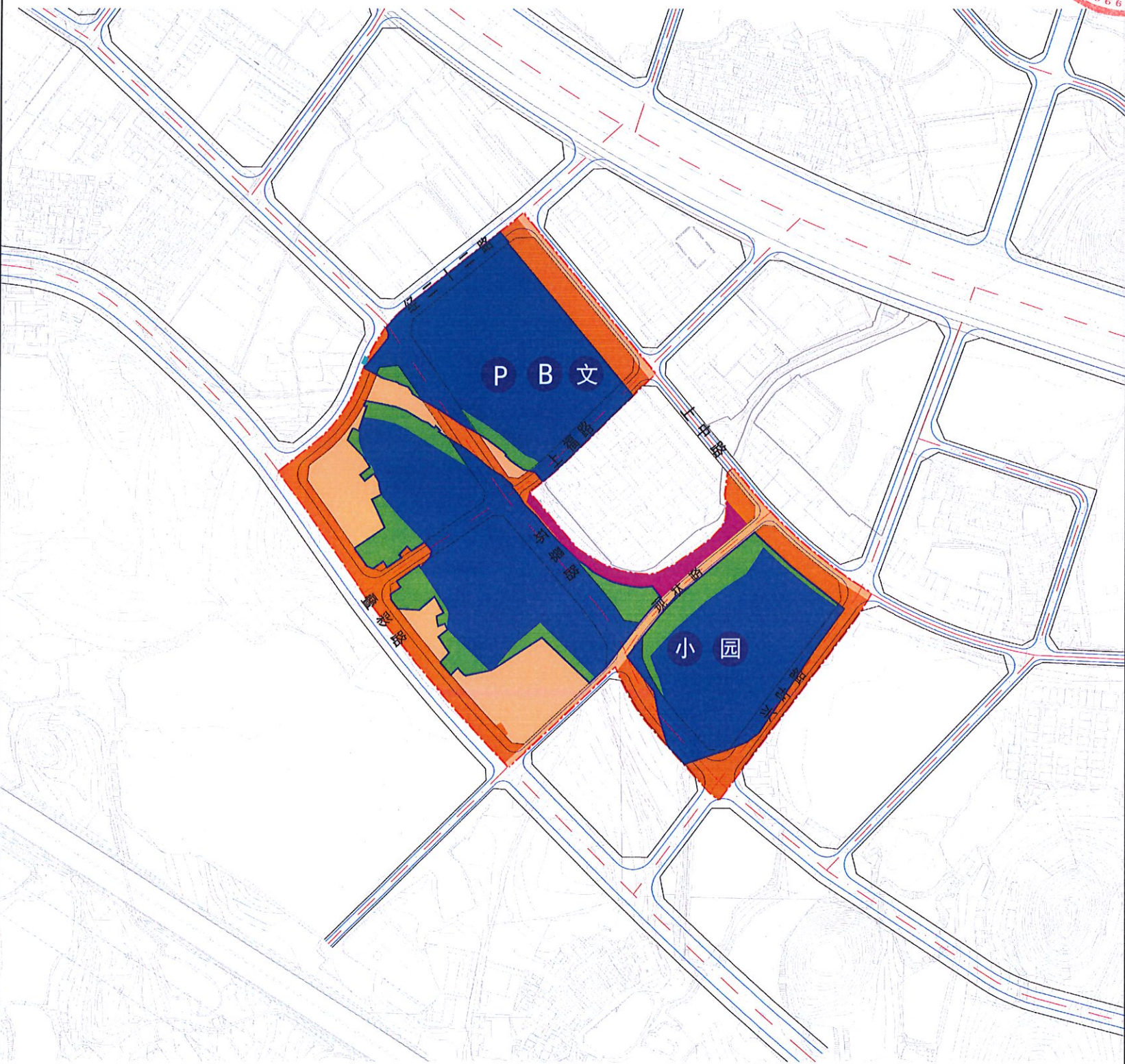


寮步镇上底村商住类更新单元划定图则



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	18.15公顷	拆除重建区面积	10.32公顷	生态修复区	1.83公顷	整治活化区	0.39公顷
			现状保留区	2.57公顷	“三地”和超标“三地”区	0公顷	其余用地区	3.04公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	9.68万平方米	旧厂建筑面积	5.54万㎡	旧村建筑面积	4.14万㎡	旧城建筑面积	——

规划要求									
更新方向	本单元更新方向为商住功能				产业用地占比	——			
更新模式	单一改造主体挂牌招商								
建筑总量	33.05万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房 (RO建筑面积)		传统产业		
			6.61万㎡	26.44万㎡	——		——		
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
	教育设施	小学	19492	——	36班	单元新增	单元改造主体	一期实施	19486平方米计算奖励
	道路交通设施	次干道及以上道路	拓宽环翠路，道路宽度控制在30米，占地面积为13325平方米			——	单元改造主体	一期实施	是
			拓宽经二十二路，道路宽度控制在30米，占地面积为3055平方米			——	单元改造主体	一期实施	是
			拓宽兴叶路，道路宽度控制在24米，占地面积为2065平方米			——	单元改造主体	一期实施	是
		公交首末站	——	2200	——	单元新增	单元改造主体	一期实施，可附设	否
		社会停车场	——	——	共计提供500个车位	原控规+新增	单元改造主体	一期实施，可附设	否
	文体设施与社区中心	社区公园	7705	——	——	原控规	单元改造主体	一期实施，可附设	2754平方米计算奖励
		文化设施	——	不低于4500	——	原控规	单元改造主体	一期实施，可附设	否
	其他	生态修复区	18273	——	——	总规	单元改造主体	一期实施	是
集中用地总面积（平方米）			58958			集中贡献率		48.54%	

城市设计要素 本单元是寮步镇上底居住组团的核心组成部分，需重点加强对公共空间的引导，并以河流为轴打造滨水活力长廊。

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。单元内现状的古树和祠堂在单元实施阶段应采取原地保留方式进行保护。
2、单元内，幼儿园新增需求10班，原控规幼儿园12班，落实原控规幼儿园基础上自配解决新增需求并由开发主体建设；小学需求15班，由单元捆绑的36班小学解决，富余21班由政府统筹；初中需求6班，由政府统筹中心南片区解决；高中需求6班，由政府统筹解决。
3、涉及限建区、城市绿线和生态控制线的部分用地，应在前期研究的方案设计中确保符合相关规划管控要求。
4、根据市供电局意见“通过对寮步镇上底村商住类更新单元负荷预测，改单元远期负荷需求为4.7MW，此地块有220kV双站F6上底线供电线路，涉及10kV公用分接箱1台，约500米公用电缆和500米（路径）公用架空线，公用配变4台，在上中路预留12根电力管沟，敷设方式为电缆埋管，约高2.1×宽1.89m通道；叠彩路预留12根电力管沟，敷设方式为电缆埋管，约高2.1×宽1.89m通道；环翠路预留6根电力管沟，敷设方式为电缆埋管，约高1.55m×宽1.64m通道；标红色方块为预留变电站，尺寸：12×5.5，开关站贯通相邻电力管沟。”该单元将在前期研究阶段及项目实施时落实上述要求。
5、根据市轨道交通局意见“本更新单元用地与穗深-广汕联络线冲突，为避免项目与轨道交通造成相互影响，要求寮步镇人民政府与市轨道交通局进一步做好工作衔接。建议项目在设计阶段应结合轨道交通线位进行避让，并根据《东莞市轨道交通站场地区规划管理办法》（〔2018〕28号）以及《铁路安全管理规定》（国务院令639号）等文件有关规定，项目后续规划建设阶段在取得相关行政许可前，应将有关设计方案报市轨道交通局审查。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。
6、根据市轨道交通局意见“寮步镇上底村商住类更新单元部分用地位于规划广州28号线东莞段轨道交通控制保护区范围内，不在轨道交通TOD综合开发控制区范围内，为保证规划有效实施，建议寮步镇人民政府《东莞市城市轨道交通建设管理办法》（东府〔2018〕30号）相关规定，为规划广州28号线东莞段实施预留足够建设空间，并将更新单元的后续方案征求我局意见。”该单元将在前期研究和控规调整阶段落实相关要求，确保开发行为符合轨道交通控制区的相关规定。
7、根据城市更新和城市更新委员会意见“会议原则同意该划定方案，但需在前期研究阶段落实构筑物配置和明确环卫设施的布局。”该单元将在前期研究阶段落实上述要求。

相关说明 1、上述规划要求是根据已批城（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省市政政策要求；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《东莞市城市更新单元旧村活化方案编制指引》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。

图例

- 拆除重建区
- 生态修复区
- 现状保留区
- 整治活化区
- 其余用地区
- 单元外拆除区
- 公交首末站
- 小

小学
- 文

文化设施
- 园

社区公园
- P

社会停车场
- · — · —

单元范围线
- — —

拆除范围线