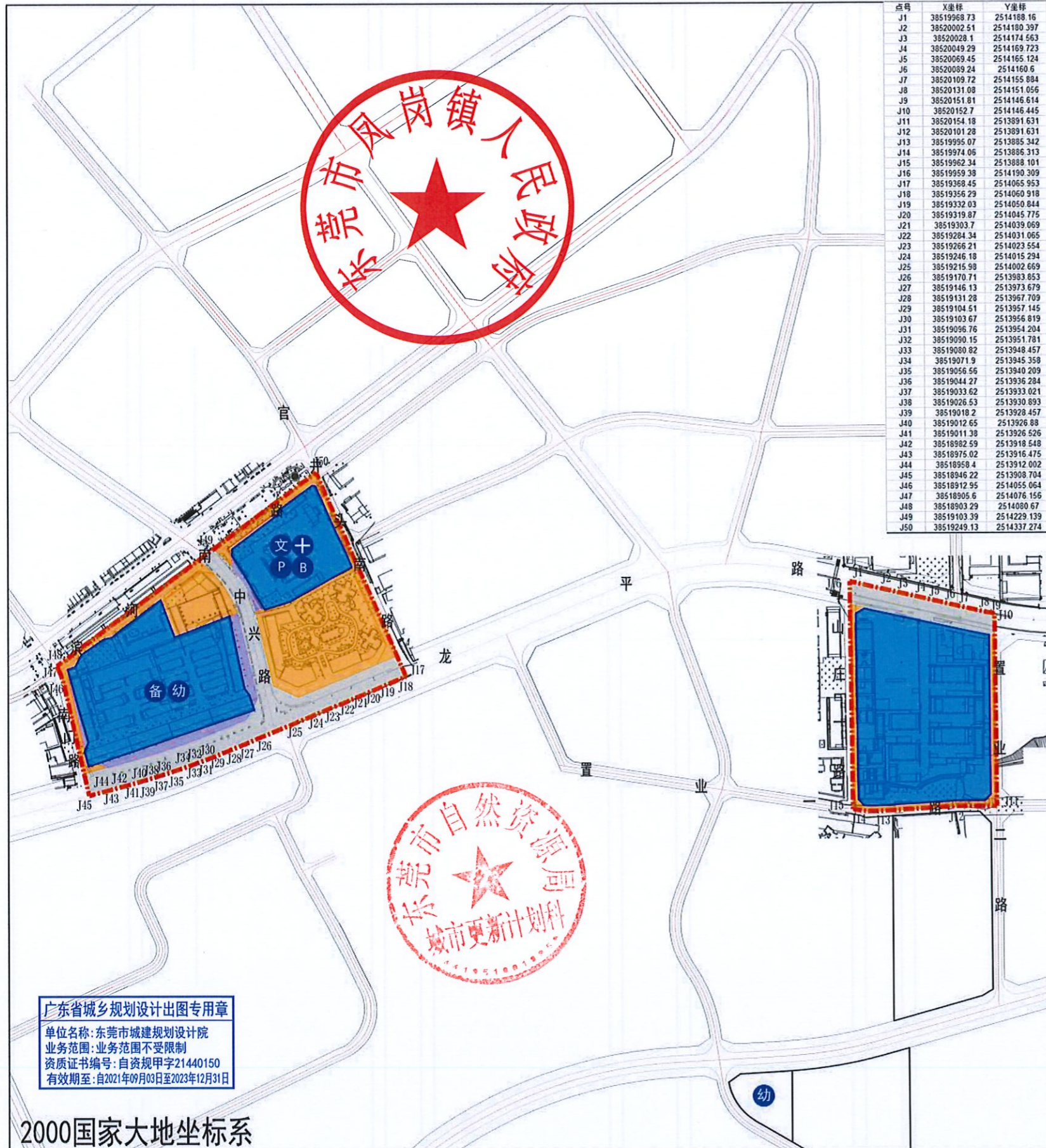


凤岗镇官井头村丹兴祥龙居住类更新单元划定图则

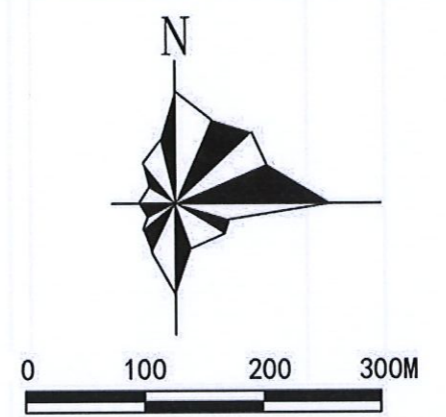


点号	X坐标	Y坐标
J1	3851968.73	2514188.16
J2	3852002.51	2514180.397
J3	38520028.1	2514174.563
J4	38520049.29	2514169.723
J5	38520069.45	2514165.124
J6	38520089.24	2514160.6
J7	38520109.72	2514155.884
J8	38520131.08	2514151.056
J9	38520151.81	2514146.514
J10	38520152.7	2514146.445
J11	38520154.18	2513891.631
J12	38520101.28	2513891.631
J13	38519995.07	2513885.342
J14	38519974.06	2513886.313
J15	38519962.34	2513888.101
J16	38519959.38	2514190.309
J17	38519368.45	2514065.953
J18	38519356.29	2514060.918
J19	38519332.03	2514050.844
J20	38519319.87	2514045.775
J21	38519303.7	2514039.069
J22	38519284.34	2514031.065
J23	38519266.21	2514023.554
J24	38519246.18	2514015.294
J25	38519215.98	2514002.669
J26	38519170.71	2513983.853
J27	38519146.13	2513973.679
J28	38519131.28	2513967.709
J29	38519104.51	2513957.145
J30	38519103.67	2513956.819
J31	38519096.76	2513954.204
J32	38519090.15	2513951.781
J33	38519080.82	2513948.457
J34	38519071.9	2513945.358
J35	38519056.56	2513940.209
J36	38519044.27	2513936.284
J37	38519033.62	2513933.021
J38	38519026.53	2513930.893
J39	38519019.2	2513928.457
J40	38519012.65	2513926.88
J41	38519011.38	2513926.526
J42	38518982.59	2513918.548
J43	38518975.02	2513916.475
J44	38518958.4	2513912.002
J45	38518946.22	2513908.704
J46	38518912.95	2514055.064
J47	38518905.6	2514076.156
J48	38518903.29	2514080.67
J49	38519103.39	2514229.139
J50	38519249.13	2514337.274

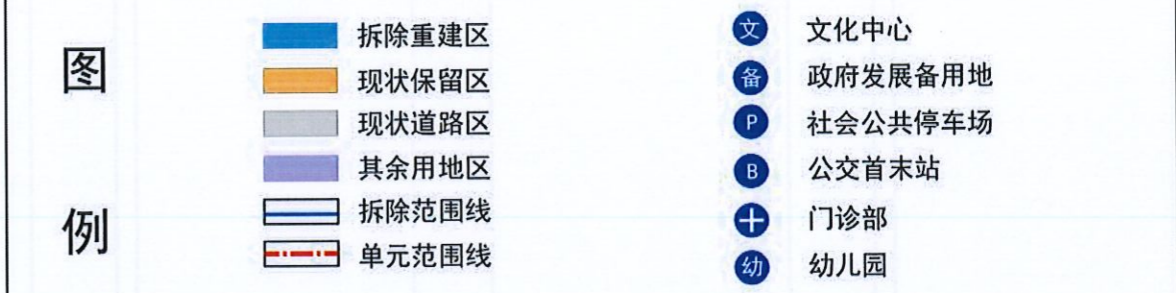


广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称: 东莞市城建规划设计院
业务范围: 业务范围不受限制
资质证书编号: 自资规甲字21440150
有效期至: 自2021年09月03日至2023年12月31日

2000国家大地坐标系



城市更新单元概况									
四至情况	东	丹兴: 官井头南路; 祥龙: 置业二路	南	丹兴: 龙平东路; 祥龙: 置业一路	西	丹兴: 南岗路; 祥龙: 山庄一路	北	丹兴: 滨河南路; 祥龙: 龙平东路	
现状使用情况	以旧厂房为主, 含少量农田								
单元细分									
更新单元面积	15.78公顷	拆除重建区	8.97公顷	生态修复区	—	整治活化区	—	历史文化保护区	—
"三地"和超标"三地"区	—	其余用地	0.49公顷	现状保留区	3.76公顷	现状道路区	2.56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	18.26万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房(M0)	配套住宅(R0)	工业	仓储	
			—	18.26万平方米	—	—	—	—	
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	幼儿园1	—	—	18班	控规	—	附设于发展备用地, 政府统筹实施时序, 由相关中标主体实施建设	否	
	幼儿园2	5421	5638	18班	控规	中标主体	一期实施, 由政府供地, 单元改造主体同步建设	否	
道路交通设施	局部实施龙平路	27	—	道路红线宽度60m	控规	中标主体	一期实施	是	
	局部实施中兴路	12	—	道路红线宽度25m	控规	中标主体	一期实施	是	
	社会公共停车场	—	—	285个车位	控规	中标主体	一期实施, 附设于文化中心	否	
其他	公交首末站	—	—	—	新增	中标主体	一期实施, 附设于文化中心	否	
	文化中心	14152	36970	—	总规, 控规	中标主体	一期实施, 整体面积14788m²; 附设1处建筑面积不少于5030m²门诊部、1处社会公共停车场、1处公交首末站	是	
	政府储备用地	17177	—	—	新增	—	一期实施, 整体面积31874m², 拆除范围内面积29977m², 其中用于抵拍TOD物业分成的12800m²用地不纳入奖励, 集中贡献	是	
集中用地总面积(平方米)				31368	集中贡献率		34.96%		
城市设计要求									
本单元紧邻深圳龙岗, 是展现凤岗生活品质、展示城市形象的重要区域, 空间研究应注重龙平路沿线城市界面的打造; 单元位于成熟生活片区, 需注意与周边成熟居住区的衔接, 注意沿滨河南路生活景观界面的打造。									
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、更新单元内, 幼儿园需求247个学位, 由单元用地配建18班幼儿园解决; 新增小学15个班的中学位65个学位需求, 由单元南侧政府新建九年一贯制学校(54班小学+36班初中, 原控规规划为1处42班小学、1处42班初中, 拟在本项目控规调整工作同步落实控规调整)解决; 新增高中学位41个需求, 由凤岗镇统筹平衡解决。 3、政府发展备用地未明确具体用地功能, 后续按照城市发展需求落实具体用地功能及开发强度, 经校核, 官井头南、北控规片区幼儿园、小学、初中学位均富余较多, 可覆盖备用地的需求, 后续, 备用地若落实为居住功能, 其学位配套方案由凤岗镇自行明确, 本次不做指定, 发展备用地配建18班幼儿园。 4、更新单元涉及深圳10号线东延线凤岗段官井头站、大运城邦站TOD范围, 建设行为须符合相关管控要求。									
相关说明									
1、上述规划要求是根据已批复《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; 其他配套设施仅做定量管理, 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、整治活化区域应符合《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置研究阶段按规划进行计算, 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、本划定图则相关数据表达要求: 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。 9、单元划定建筑总量不包含政府发展备用地建筑量。									



委托单位 东莞市凤岗镇人民政府 编制单位 东莞市城建规划设计院