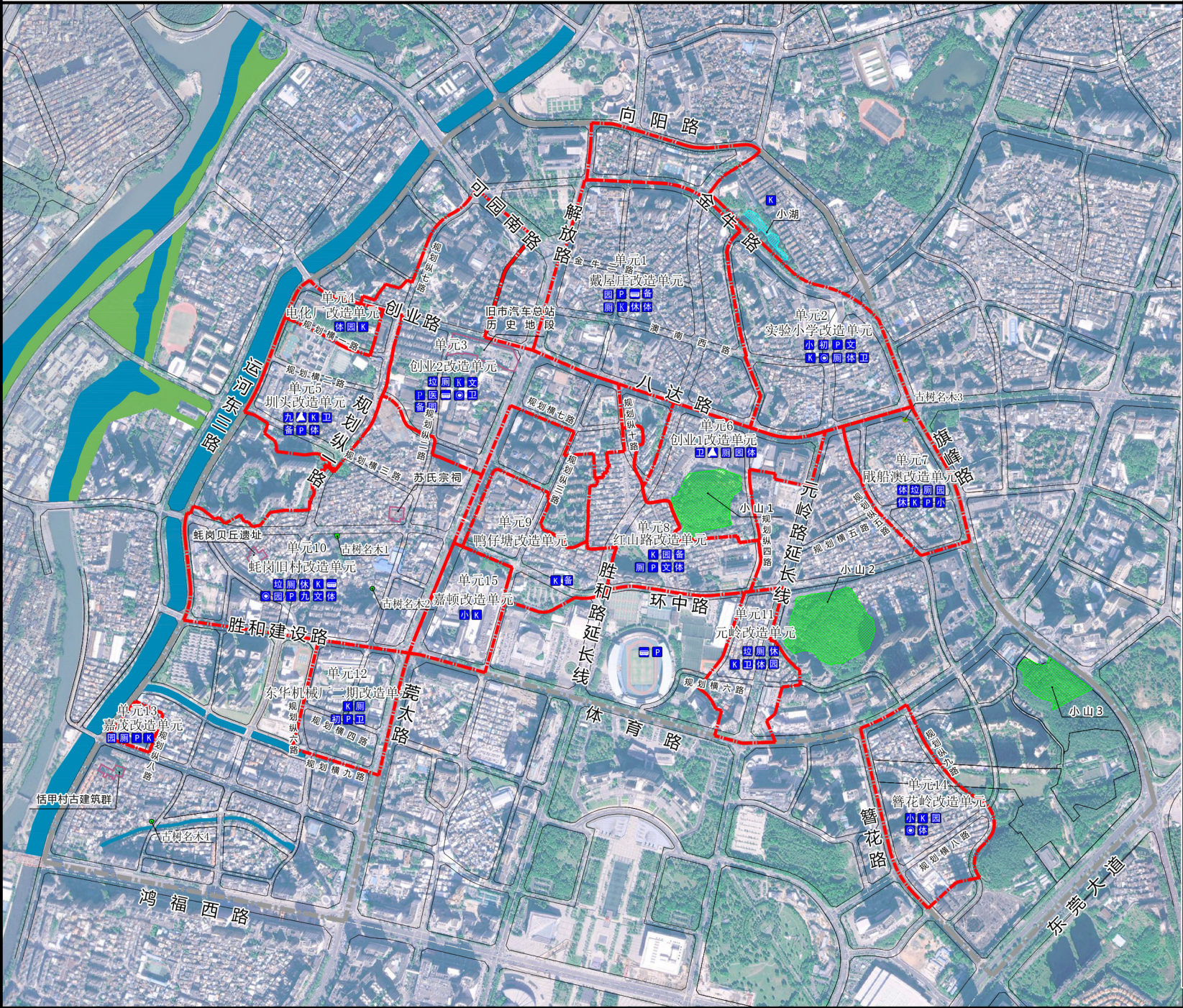


# 东莞市中心区南北第二通道城镇类‘三旧’改造片区控制导则



|      |                       |          |  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |  |  |  |
|------|-----------------------|----------|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|--|--|--|
| 区位图  |                       | 风玫瑰——比例尺 |  | 图例 | <div><div><div></div><div>改造片区范围线</div></div><div><div></div><div>改造单元范围线</div></div><div><div></div><div>小山范围线</div></div><div><div></div><div>小湖范围线</div></div><div><div></div><div>历史文化保护范围线</div></div><div><div></div><div>特色村落保护范围线</div></div><div><div></div><div>古树名木</div></div><div><div></div><div>社会停车场</div></div><div><div></div><div>综合医院</div></div><div><div></div><div>消防站</div></div></div> <div><div><div></div><div>小学</div></div><div><div></div><div>初中</div></div><div><div></div><div>社区公园</div></div><div><div></div><div>体育公园</div></div><div><div></div><div>政府发展备用地</div></div><div><div></div><div>片区汇聚机房</div></div><div><div></div><div>10KV开关站</div></div><div><div></div><div>社区卫生服务站</div></div><div><div></div><div>公交首末站</div></div><div><div></div><div>公共厕所</div></div><div><div></div><div>九年一贯制学校</div></div></div> <div><div><div></div><div>垃圾转运站</div></div><div><div></div><div>环卫工人休息室</div></div><div><div></div><div>文化活动站</div></div></div> |            |  |  |  |  |
| 委托单位 | 东莞市莞城街道办事处 东莞市南城街道办事处 |          |  |    | 编制单位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 东莞市城建规划设计院 |  |  |  |  |
| 编制日期 | 2025年6月               |          |  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |  |  |  |

| 片区统筹要点一览表 |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 片区概况      |                                                                                                                                                                              | 四至范围                                                                                                              |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 片区规模(公顷)  |                                                                                                                                                                              | 505                                                                                                               |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 北至向阳路,南至鸿福西路,体育路和东莞大道,东至旗峰路,西至运河东三路                                                                               |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 片区改造重点    |                                                                                                                                                                              | 片区整体定位为人文活力中轴区、湾区都市会客厅,改造重点主要包括:1、打通两条纵向道路,实现“从古到今”的交通贯通;2、打通市政府北面公共空间通廊,打造片区人居景观中轴;3、打造“城市5公里彩虹跑道”,串联人民公园和市体育中心。 |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 统筹要求      |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 保护要素分类    |                                                                                                                                                                              | 保护要素名称                                                                                                            |                                                                                                                                                                | 保护要点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                     |
| 保护要求      | 历史文化资源                                                                                                                                                                       | 蚝岗贝丘遗址                                                                                                            |                                                                                                                                                                | 保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须经省、自治区、直辖市人民政府批准,在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。建设工程具体保护要求应根据《中华人民共和国文物保护法》第十七、十八、十九条等规定依法履行报批手续,经批准后方可实施。                                                                                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 苏氏宗祠                                                                                                              |                                                                                                                                                                | 保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准。在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。建设工程具体保护要求应根据《中华人民共和国文物保护法》第十七、十八、十九条等规定依法履行报批手续,经批准后方可实施。                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 恬甲村古建筑群                                                                                                           |                                                                                                                                                                | 保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准。在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。建设工程具体保护要求应根据《中华人民共和国文物保护法》第十七、十八、十九条等规定依法履行报批手续,经批准后方可实施。                                                                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 旧市汽车总站历史地段                                                                                                        |                                                                                                                                                                | (1)格局与风貌:对现状保存完好且与发展不相冲突的区域,重点控制好原有的整体空间格局、建筑风貌、建筑肌理等,除必要的基础设施和公共服务设施,避免新建建筑,且新建建筑须与现有的风貌相协调。对原有建筑尽量避免主体建筑的拆除,应以整旧、修复、功能转换为主;<br>(2)环境协调:拥有水体或驳岸的都基本保留原来形式,全部古树都保留,对影响整个格局的自然环境应尊重;<br>(3)建筑结构风格:对于单体公共建筑、工业厂房,重点控制其主体结构和原有的建筑风格保持不变,对建筑外观可进行修复,建筑使用功能可进行改造;<br>(4)标志性空间:对现状保存一般且亟需进行更新改造的区域,重点是在区域中划定标志性建构物、节点和开放空间,划定的建构物节点和开放空间禁止拆除,对周边一定范围内的建设活动提出控制要求;<br>(5)整体空间引导:控制、保持原状的整体性,划定空间引导的范围空间引导范围内提出未来地段空间设计的主要控制要素点或需要着重处理的空间关系。 |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 古树名木                                                                                                              |                                                                                                                                                                | 4颗古树                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      | 1.古树保护范围所在地块的建设项目在控规编制或调整阶段建设单位需提出保护方案,并报市林业局批准;<br>2.后续项目建设需按照经批准的保护方案进行建设施工,保护古树; |
|           | 特色村寨                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   | 不涉及                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 生态资源      |                                                                                                                                                                              | 3处小山、1处小湖                                                                                                         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                              | 除国家、省、市的重大市政公用设施、旅游设施及公园外,禁止在小山小湖范围内进行建设。                                                                         |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 路网要求      | 类型                                                                                                                                                                           | 名称                                                                                                                | 红线宽度                                                                                                                                                           | 涉及单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      | 备注                                                                                  |
|           | 主干道                                                                                                                                                                          | 旗峰路                                                                                                               | 道路红线宽40m                                                                                                                                                       | 实验小学单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      | 局部拓宽                                                                                |
|           |                                                                                                                                                                              | 八达路                                                                                                               | 道路红线宽40m                                                                                                                                                       | 戴屋庄单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 局部拓宽                                                                                |
|           |                                                                                                                                                                              | 解放路                                                                                                               | 道路红线宽40m                                                                                                                                                       | 戴屋庄单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 局部拓宽                                                                                |
|           |                                                                                                                                                                              | 胜和路延长线                                                                                                            | 道路红线宽36m                                                                                                                                                       | 实验小学单元、戴屋庄单元、创业社区1号单元、红山路单元、鸭仔塘单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | 规划新建                                                                                |
|           | 次干道                                                                                                                                                                          | 元岭路延长线                                                                                                            | 道路红线宽36m                                                                                                                                                       | 元岭单元、创业社区1号单元、实验小学单元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      | 规划新建                                                                                |
| 规划纵一路     |                                                                                                                                                                              | 道路红线宽26m                                                                                                          | 圳头单元、蚝岗旧村单元                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 规划新建 |                                                                                     |
| 环中路       |                                                                                                                                                                              | 道路红线宽26m                                                                                                          | 蚝岗旧村单元、鸭仔塘单元、红山路单元、元岭单元                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 规划新建 |                                                                                     |
| 公共服务设施要求  | 设施类型                                                                                                                                                                         | 设施名称                                                                                                              | 数量                                                                                                                                                             | 设施规模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      | 备注                                                                                  |
|           | 教育设施                                                                                                                                                                         | 小学                                                                                                                | 210班                                                                                                                                                           | 其中实验小学单元改扩建莞城实验小学增加12班、圳头单元改扩建莞城建设小学增加24班、脱胎澳单元捆绑新建54班、蚝岗旧村单元捆绑新建48班、薯花岭单元捆绑新建36班、嘉颖单元捆绑新建36班                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      | ——                                                                                  |
|           |                                                                                                                                                                              | 初中                                                                                                                | 144班                                                                                                                                                           | 其中东华机械厂二期单元捆绑新建48班、蚝岗旧村单元捆绑新建21班、实验小学单元捆绑新建51班、圳头单元改扩建莞城建设小学增加24班                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      | ——                                                                                  |
|           | 文化设施                                                                                                                                                                         | 文化活动站                                                                                                             | 建筑不低于1.57万㎡                                                                                                                                                    | 其中创业社区2号单元捆绑0.4万㎡、实验小学单元捆绑0.4万㎡、蚝岗旧村单元捆绑0.4万㎡、红山路单元捆绑0.37万㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      | 可附设                                                                                 |
|           | 体育设施                                                                                                                                                                         | 镇级体育公园                                                                                                            | 用地不小于1.57公顷                                                                                                                                                    | 实验小学改造单元捆绑1.57公顷                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      | ——                                                                                  |
|           |                                                                                                                                                                              | 社区体育公园                                                                                                            | 复合设置不少于2.67公顷                                                                                                                                                  | 其中创业社区1号单元与社区公园复合设置1.13公顷、圳头单元与经营性用地复合设置0.14公顷,电化厂单元与社区公园复合设置0.2公顷,戴屋庄单元与社区公园复合设置0.2公顷,脱胎澳单元与社区公园复合设置0.2公顷,蚝岗旧村单元与社区公园复合设置0.2公顷,薯花岭单元与社区公园复合设置0.2公顷,元岭单元与社区公园复合设置0.2公顷,红山路单元与社区公园复合设置0.2公顷                                                                                                                                                                                                                                           |      | 可复合设置                                                                               |
|           | 医疗卫生设施                                                                                                                                                                       | 综合医院                                                                                                              | 用地不小于3.76公顷                                                                                                                                                    | 创业社区2号单元捆绑莞城医院扩建增加2.03公顷                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | ——                                                                                  |
|           |                                                                                                                                                                              | 社区卫生服务站                                                                                                           | 建筑不低于2700㎡                                                                                                                                                     | 其中创业社区1号单元捆绑300㎡、创业社区2号单元捆绑300㎡、圳头单元捆绑300㎡、实验小学单元捆绑600㎡、元岭单元捆绑600㎡、东华机械厂二期单元捆绑600㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      | 可附设                                                                                 |
|           | 交通设施要求                                                                                                                                                                       | 公交首末站                                                                                                             | 用地不小于12966㎡                                                                                                                                                    | 其中戴屋庄单元捆绑2200㎡、创业社区2号单元捆绑5866㎡、蚝岗旧村单元捆绑2700㎡、市体育中心改造捆绑2200㎡。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      | 可附设                                                                                 |
|           |                                                                                                                                                                              | 社会公共停车场                                                                                                           | 3229个                                                                                                                                                          | 其中红山路单元捆绑150个、脱胎澳单元捆绑300个、圳头单元捆绑400个、实验小学单元捆绑600个、戴屋庄单元捆绑150个、创业社区2号单元捆绑350个、蚝岗旧村单元捆绑400个、东华机械厂二期单元捆绑400个、薯花岭单元捆绑150个、市体育中心改造捆绑250个、嘉茂单元捆绑79个。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      | 可附设                                                                                 |
| 市政设施要求    | 10kV开关站                                                                                                                                                                      | 28处<br>(每处建筑面积50-100㎡)                                                                                            | 其中脱胎澳单元捆绑1处、戴屋庄单元捆绑4处、创业社区2号单元捆绑4处、圳头单元捆绑1处、电化厂单元1处、实验小学单元捆绑3处、蚝岗旧村单元捆绑4处、鸭仔塘单元捆绑1处、红山路单元捆绑1处、元岭单元捆绑1处、东华机械厂二期单元捆绑1处、薯花岭单元捆绑3处,嘉茂单元捆绑1处,嘉颖单元捆绑1处,草塘小区综合整治落实1处。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 片区汇聚机房                                                                                                                                                                       | 2处<br>(每处建筑面积200㎡)                                                                                                | 其中圳头单元捆绑1处、创业社区1号单元捆绑1处                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 垃圾转运站                                                                                                                                                                        | 7处<br>(每处用地面积500㎡)                                                                                                | 其中脱胎澳单元捆绑1处、创业社区2号单元捆绑1处、元岭单元捆绑1处、蚝岗旧村单元捆绑1处,其余3处位于单元外                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 特勤消防站(莞城消防站扩建)                                                                                                                                                               | 1处                                                                                                                | 创业社区2号单元捆绑8030㎡                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ——   |                                                                                     |
|           | 小型消防站                                                                                                                                                                        | 3处<br>(每处建筑面积650㎡)                                                                                                | 实验小学单元捆绑1处,蚝岗旧村单元捆绑1处,薯花岭单元捆绑1处                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 公共厕所                                                                                                                                                                         | 17处<br>(每处建筑面积60㎡)                                                                                                | 其中脱胎澳单元捆绑1处、戴屋庄单元捆绑1处、创业社区1号单元捆绑1处、创业社区2号单元捆绑2处、实验小学单元捆绑1处、蚝岗旧村单元捆绑2处、红山路单元捆绑2处、东华机械厂二期单元捆绑2处、嘉茂单元捆绑1处,草塘小区综合整治落实1处、莞城市民广场落实1处、东莞规划展览馆落实1处、东华机械厂旧村整治落实1处。      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 环卫工人休息室                                                                                                                                                                      | 5处<br>(每处建筑面积20㎡)                                                                                                 | 其中脱胎澳单元捆绑1处、戴屋庄单元捆绑1处、蚝岗旧村单元捆绑1处、元岭单元捆绑1处、莞城市民广场落实1处。                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 可附设  |                                                                                     |
|           | 社区公园                                                                                                                                                                         | 用地不小于20.48公顷<br>(完整用地面积)                                                                                          | 其中脱胎澳单元捆绑0.47公顷、戴屋庄单元捆绑3.71公顷、创业社区1号单元捆绑6.2公顷、创业社区2号单元捆绑0.84公顷、电化厂单元捆绑1.14公顷、蚝岗旧村单元捆绑2.94公顷、红山路单元捆绑1.48公顷、薯花岭单元捆绑1.65公顷、元岭单元捆绑1.75公顷、嘉茂单元捆绑0.3公顷。              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ——   |                                                                                     |
| 其他设施要求    | 政府发展备用地(不带设施指标)                                                                                                                                                              | 用地不小于7.58公顷<br>(完整用地面积)                                                                                           | 其中戴屋庄单元捆绑2.44公顷、创业社区2号单元捆绑2.67公顷、圳头单元捆绑0.47公顷、红山路改造单元捆绑2公顷                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ——   |                                                                                     |
|           | 政府发展备用地(带设施指标)                                                                                                                                                               | 用地不小于1.58公顷                                                                                                       | 鸭仔塘捆绑1.58公顷优先落实为市体育中心扩建用地及幼儿园用地                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ——   |                                                                                     |
| 其他捆绑责任    | 历史保护责任                                                                                                                                                                       | 创业社区2号单元捆绑旧市汽车总站历史地段功能活化;蚝岗旧村单元捆绑苏氏宗祠、蚝岗贝丘遗址历史保护及功能活化                                                             |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 其他要求      | 1、片区涉及国土空间规划用地用海、小山小湖、古树名木、蓝线、黄线等管控要素,片区统筹规划已提出衔接及处理路径,莞城街道和南城街道承诺后续在项目实施前完善相关自然资源要素处理。<br>2、胜和路延长线(市体育中心段)后续结合市体育中心改建工程实施。                                                  |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |
| 备注        | 1、原则上不得取消片区内路网主次干道,具体线位可结合方案适当优化,城市支路可在下层次规划进行细化。<br>2、独立占地的设施实行定量管控,可根据现状条件对用地边界进行优化;可附设的设施实行定量管控,在地块层级落实到具体地块,设施规模不得低于本图则要求。<br>3、片区统筹规划作为协调性规划,具体内容可根据国家、省、市最新工作要求进行适时调整。 |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                                                                                     |