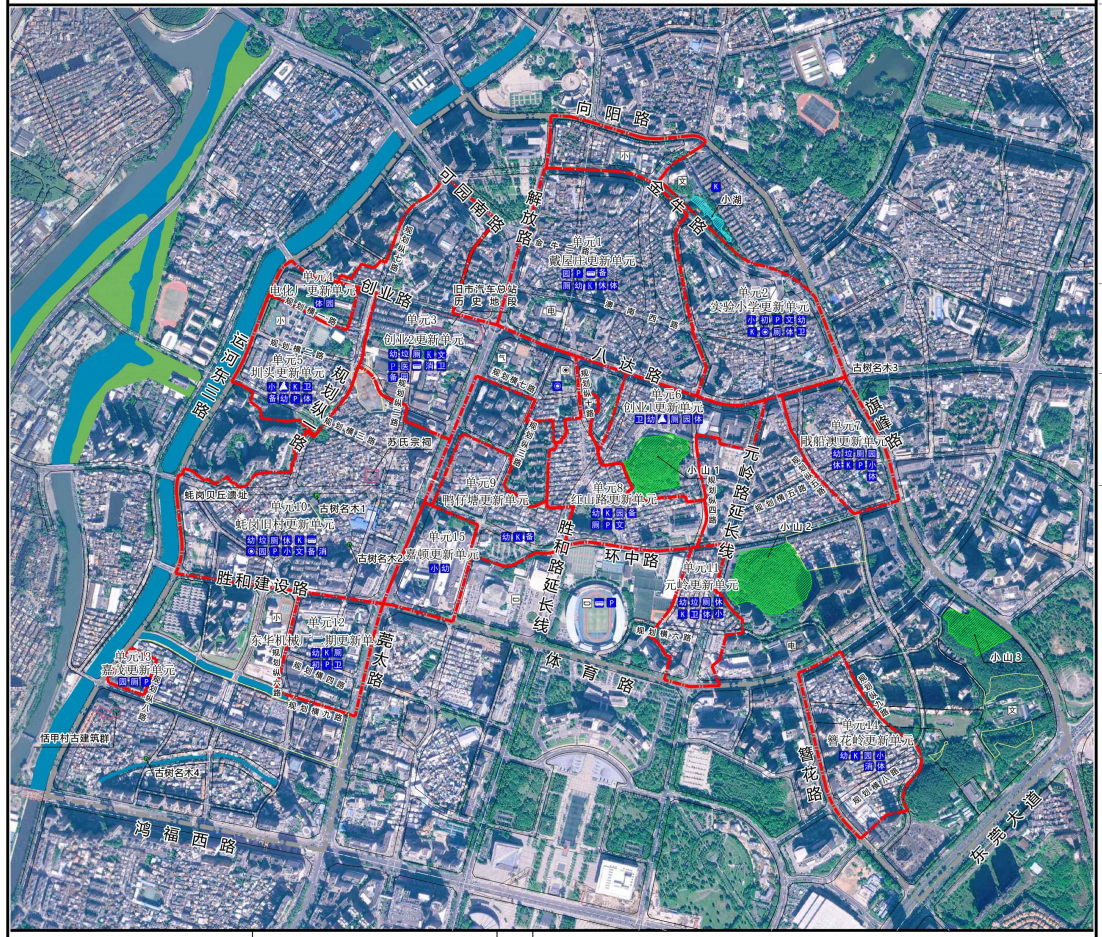
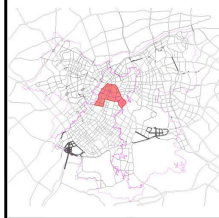
东莞市中心区南北第二通道城镇类'三旧'改造片区控制导则



区位图



风玫瑰——比例尺

图例

- 改造片区范围线
- 改造单元范围线
- 小山范围线
- 小湖范围线
- 历史文化保护范围线
- 特色村落保护范围线
- 古树名木
- 社会停车场
- 医 医院
- 小型消防站
- 小 小学(新建或扩建)
- 初 初中(新建或扩建)
- 幼 幼儿园
- 园 社区公园(新建或扩建)
- 体 体育公园(新建或扩建)
- 备 政府发展备用地
- 片区汇聚机房(新建或扩建)
- K 10KV开关站(新建或扩建)
- 卫 社区卫生服务站
- 公交首末站
- 厕 公共厕所
- 电 110KV变电站(保留)
- 气 气象观测站(保留)
- 文 文化活动设施(保留)

审批日期		编制组织单位	东莞市莞城街道办事处 东莞市南城街道办事处
批准文号		规划编制单位	东莞市城建规划设计院

片区统筹要点一览表

片区概况	片区规模（公顷）	四至范围	规划总人口（人）
	505.33	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	201666
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、打通市政府北侧公共空间通廊，打造片区人居景观中轴；3、打造“城市5公里彩虹跑道”，串联人民公园和沙林等饮。		
统筹类型	统筹要求		

保护要求	保护要素分类	保护要素名称	保护要点	
	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。因特殊情况需要会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。	
		苏式宗祠	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。	
		佶甲村古建筑群	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。	
		旧市汽车总站历史地段	(1)格局与风貌:对现状保存较完好且与经济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，且新建建筑应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，应以整治、修复、功能转换为主; (2)环境协调:拆除有水体或坑洼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; (3)建筑结构与风格: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变; (4)标志性空间:对现状保存一般且使用进行更新改造的区域，重点是在区域中轴控标志性建筑物塔、节点和开敞空间，如定的建筑物塔节点和开敞空间禁止拆除，对周边一定范围内的建设活动提出控制要求; (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看重处理的空间关系。	
	古树名木	4颗古树	1.古树保护范围所在地块的建设项目应在规划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; 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;	
	特色村落	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。	

开发容量统筹	住宅开发量（万平方米）		821.11		商业开发量（万平方米）	173.99
	其中	保留旧村开发量	保留二类住宅开发量	预留二类住宅开发量	其中 保留开发量	预留商业开发量
		108.34	211.37	501.41	120.97	53.02
	新型产业开发量（万平方米）		/		传统产业开发量（万平方米）	/
	其中	保留开发量	预留新型产业开发容量		其中 保留开发量	预留传统产业开发容量
		/	/		/	/

道路交通统筹	类型		名称	红线宽度	备注
	现状保留		鸿福西路（60m）、可园南路（60m）、莞太路（60m）、金牛路（40m）、体育路（38m）、胜和建设路（30m）、创业路（24m）、鳳花路（30m）、向阳路（24m）、运河东三路（24m）		
		主干道	旗峰路	道路红线宽40m	局部拓宽
			八达路	道路红线宽40m	局部拓宽
			胜和路延长线	道路红线宽36m	规划新建
		次干道	元岭路延长线	道路红线宽36m	规划新建
			规划纵一路	道路红线宽26m	规划新建
			环中路	道路红线宽26m	规划新建

公共设施统筹	设施类型		设施名称	数量	设施规模	备注
	教育设施	现状保留	莞城实验小学（51班）、建设小学（24班）、南城阳光第十小学（36班）			
		更新改造	小学	234班	其中莞城实验小学改扩建增加12班、莞城建设小学改扩建增加48班、戚船洲单元拟拆54班、蚝岗旧村单元拟拆48班、鳳花岭单元拟拆36班、嘉师单元拟拆36班	——
			初中	120班	其中东华机械厂二期单元拟拆48班、蚝岗旧村单元拟拆21班、实验小学单元拟拆51班	——
	文化设施	现状保留	（东莞市老干部活动中心（1.31公顷）、东莞市规划展览馆（4.93公顷）、东方华府文化中心（0.76公顷）			
		更新改造	文化活动站	建筑不低于1.57万㎡	其中创业社区2号单元拟拆0.4万㎡、实验小学单元拟拆0.4万㎡、蚝岗旧村单元拟拆0.4万㎡、红山路单元拟拆0.37万㎡	——
	体育设施	现状保留	东莞市体育中心（19.62公顷）			
		更新改造	镇级体育公园	用地不小于1.57公顷	实验小学更新单元拟拆1.57公顷	——
			社区体育公园	复合设置不少于2.47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、戴屋庄单元与社区公园复合设置0.2公顷、戚船洲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、鳳花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	——
	医疗卫生设施	现状保留	莞城医院（1.02公顷）			
		更新改造	综合医院	3.76公顷	创业2号单元拟拆莞城医院扩建2.03公顷	——
			社区卫生服务站	建筑不低于2700㎡	其中创业社区1号单元拟拆300㎡、创业社区2号单元拟拆300㎡、圳头单元拟拆300㎡、实验小学单元拟拆600㎡、元岭单元拟拆600㎡、东华机械厂二期单元拟拆600㎡	——
	道路交通设施	现状保留	/			
		更新改造	公交首末站	12988㎡	其中戴屋庄单元拟拆2200㎡、创业社区2号单元拟拆5888㎡、蚝岗旧村单元拟拆2700㎡、市体育馆拟拆2200㎡。	——
			社会公共停车场	3229个	其中红山路单元拟拆150个、戚船洲单元拟拆300个、圳头单元拟拆400个、实验小学单元拟拆600个、戴屋庄单元拟拆150个、创业社区2号单元拟拆350个、蚝岗旧村单元拟拆400个、东华机械厂二期单元拟拆400个、鳳花岭单元拟拆150个、市体育馆改造拟拆250个、嘉师单元拟拆79个。	——
	其他设施	现状保留	莞城市民广场（2.45公顷）、草塘公园（1.53公顷）			
		更新改造	社区公园	20.25公顷	其中戚船洲单元拟拆0.47公顷、戴屋庄单元拟拆3.71公顷、创业社区1号单元拟拆6.2公顷、创业社区2号单元拟拆0.84公顷、电化厂单元拟拆1.14公顷、蚝岗旧村单元拟拆2.94公顷、红山路单元拟拆1.48公顷、鳳花岭单元拟拆1.72公顷、元岭单元拟拆1.75公顷	——
			政府发展备用地（不带指标）	用地不小于9.45公顷	其中戴屋庄单元拟拆2.44公顷、创业社区2号单元拟拆2.67公顷、博厦圳头单元拟拆2.34公顷、红山路更新单元拟拆0.2公顷	——
			政府发展备用地（带指标）	用地不小于1.52公顷	鸭仔塘拟拆1.52公顷优先落实为市体育馆扩建用地	——

市政设施统筹	现状保留	110kV八达站、110kV西岭站、110kV旗峰机遮站、莞城消防大队			
	更新改造	10kV开关站	17处（每处50-100㎡）	其中戚船洲单元拟拆1处、戴屋庄单元拟拆2处、创业社区2号单元拟拆3处、博厦圳头单元拟拆1处、实验小学单元拟拆1处、蚝岗旧村单元拟拆2处、鳳仔塘单元拟拆1处、红山路单元拟拆1处、元岭单元拟拆1处、东华机械厂二期单元拟拆1处、鳳花岭单元拟拆1处，嘉茂单元拟拆1处，禁塘小区结合整治落实1处。	
		片区汇聚机房	2处（每处200㎡）	其中博厦圳头单元拟拆1处建筑面积200㎡、创业社区1号单元拟拆1处建筑面积200㎡	
		垃圾转运站	7处（每处500㎡）	其中戚船洲单元拟拆1处、创业社区2号单元拟拆1处、元岭单元拟拆1处、蚝岗旧村单元拟拆1处，其余3处位于单元外	
		特勤消防站（莞城消防站扩建）	1处	创业社区2号单元拟拆8030㎡	
		小型消防站	3处（每处650㎡）	实验小学单元拟拆1处共650㎡，蚝岗单元拟拆一处共650㎡，鳳花岭单元拟拆一处共650㎡	

其他要求	1、创业新村、旧市汽车总站历史地段由创业2号单元整治活化；2、草塘小区由老旧小区改造专项资金整治活化；3、戚船洲新村由戚船洲单元实施主体整治活化；4、苏式宗祠、蚝岗贝丘遗址历史保护由蚝岗旧村单元实施主体拟拆实施；5、佶甲村古建筑群保护、东华机械厂旧村整治区由南城街道人民政府整治活化。以上旧村整治活化以及历史保护责任在下层次规划中进行研究落实。 6、片区内规划纵一路、规划纵二路、胜和路延长线等道路涉及两个街道部分路段，由改造主体移交用地，街道统筹实施。其中胜和路延长线（市体育馆段）后续结合市体育馆改造工程实施。
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。 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到要求。