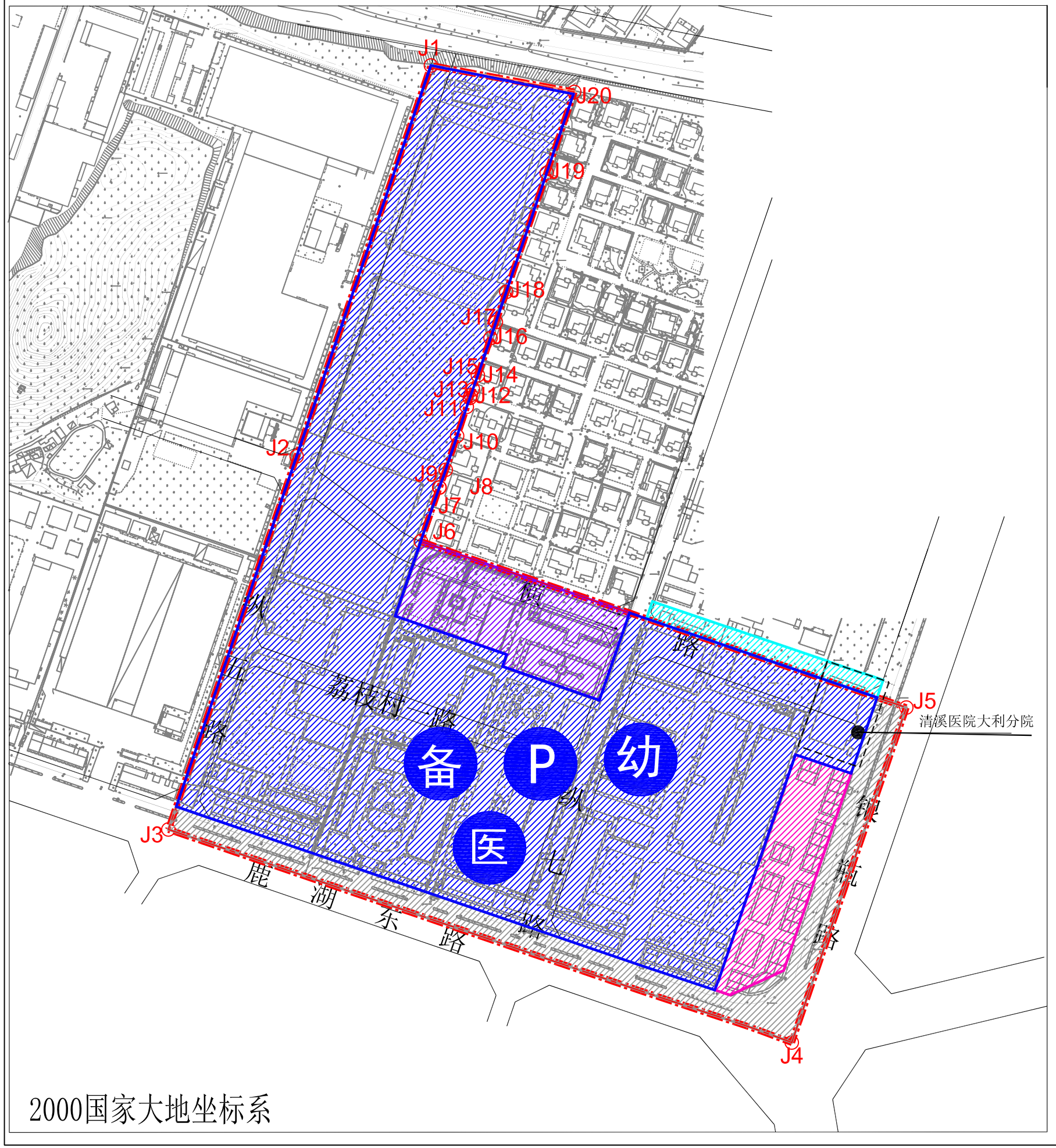
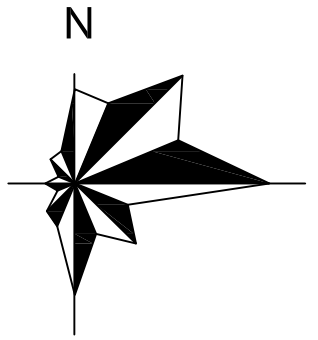
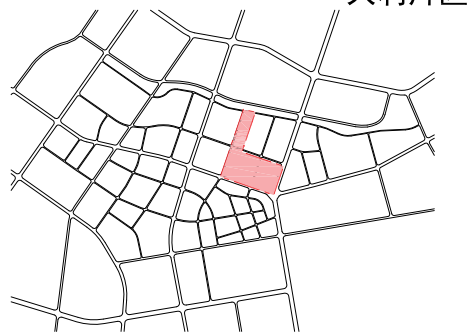
清溪镇大利社区荔枝村南居住类更新单元划定图则





0 25 125m



城市更新单元概况

四至情况	东	银屏路	南	鹿湖东路	西	纵五路	北	横一路
现状使用情况	旧厂为主							

单元细分（面积：公顷）

更新单元面积	拆除重建区面积	生态修复区面积	整治活化区面积	历史文化保护区面积	“三地”和超标“三地”区面积	其余用地区面积	现状保留区面积	现状道路区面积	单元外拆除区面积
16.66	13.35	——	0.76	——	——	1.04	0.01	1.5	0.25

规划要求

更新方向	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	30.20万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房（M0）	配套型住宅（R0）	工业	仓储
			1.97万㎡	28.23万㎡	——	——	——	——

公共设施建设要求	设施类型	设施名称		用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	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		——	——	15班	单元新增	单元开发主体	——	否
	医疗卫生设施	综合医院		30385	——	——	控规、单元新增	清溪镇人民政府	开发主体提供用地	是
	道路交通设施	社会公共停车场		附设	——	350个	控规、单元新增	清溪镇人民政府	——	否
		次干道及以上道路	横二路	4372	——	道路宽度控制为26米	控规	单元开发主体	开发主体供地3183㎡，清溪镇人民政府供地1189㎡	是
			纵七路	6297	——	道路宽度控制为26米	控规	单元开发主体	——	是
	其他	政府储备用地		7921	——	——	单元新增	单元开发主体	整体面积14979㎡	是
	集中用地总面积（㎡）			48975			集中贡献率		36.68%	

城市设计要求	本次更新单元重点打造鹿湖东路沿线公共服务带，需要重点加强沿线城市风貌营造以及公共空间研究；更新单元东侧为现状新村，需要细化整治措施研究并探讨新建居住社区与保留新村的空间协调。
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、单元内新增居住人口产生的幼儿园学位需求自配解决；控规片区内整体平衡，小学需求740个学位（17班）需求，申请由清溪二小解决；需求初中学位312个（7班），高中学位195个（4班），申请由规划完全中学平衡。 3、幼儿园建设应遵循《关于县域学前教育普及普惠督导评估有关事项的补充通知》（国教督办函〔2021〕8号）的相关要求，“室外游戏场地生均面积（≥4平方米）”“幼儿活动用房生均建筑面积（≥8.17平方米）”“生均建筑面积（≥10.44平方米）”。

相关说明

1、规划要求：上述规划要求是根据已批城市、镇总体规划、控制性详细规划、相关专项规划的要求，综合归纳后提出；除满足上述规划要求外，前期研究报告编制阶段，还应根据《东莞市城市规划管理技术规定》文件汇编（2020版）落实相应的配套设施。
2、贡献率：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%。
3、公共设施：本划定图则确定的主次干道走向、等级、宽度原则上不得调整；规划支路在满足相关标准和规定的前提下，可结合用地方案进行调整；其他公共设施仅做定量管理，不进行定界控制，布局可结合具体用地方案调整。
4、建筑容量：本图则确定的建筑总量、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，可适当给予建筑量补偿（但不得超出原奖励规模的10%），其余情况建筑总量不得增加；本项目最终开发建设量在前期研究阶段按相关规则进行计算，并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力，按程序报市政府审批后确定。
5、容积率计算：2018年重点更新单元容积率计算应符合《关于印发《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》的通知》（东自然资[2019]144号）中《东莞市更新单元容积率计算指引》的相关规定；其他更新单元应符合《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》（东自然资[2019]521号）的相关规定。
6、更新分区：整治活化区应满足《东莞市城市更新单元(项目)前期研究报告编制和申报工作指引》的相关要求。
7、数据表达要求：以公顷、万平方米、百分号为单位的保留两位小数，以平方米为单位的保留整数。
8、图则上的拆除范围现状概况（现状总建筑面积、旧厂、旧村、旧城建筑面积）仅为初步摸查数据，最终以经审核的权籍调查成果为准。
9、政府储备用地优先落实为文化设施和公共绿地，在清溪镇规划统筹平衡并符合标准要求后，可调整为其他用途。

图例

- 拆除重建区
- 综合整治区
- 现状道路区
- 其余用地区
- 现状保留区
- 单元外拆除区
- 单元范围线
- 备 政府储备用地
- 幼 幼儿园
- P 社会公共停车场