

■ 法定文件——文本

目录

总 则.....	2
第一章 明确片区功能定位和发展目标，合理控制规模.....	2
第一节 功能定位与发展目标	2
第二节 合理控制规模	3
第二章 突出片区生态特色，打造产业创新集聚区、水乡文化休闲旅游区	3
第一节 严控生态底线，合理利用生态资源，加强滨水空间管制	3
第二节 明确产业定位，引导产业转型升级，提升城市空间品质	3
第三节 整合文旅资源，强化文旅休闲服务，融入全域旅游建设	3
第三章 优化整体发展框架和布局，构建片区完善的系统保障体系.....	4
第一节 顺应路网骨架，构建组团化布局的空间结构	4
第二节 立足服务产业园区，配套相适宜的公共服务设施	4
第三节 构建快速畅通便捷的综合交通体系	5
第四节 打造亲水集中的绿地绿道系统和优美的滨水空间	7
第五节 建立科学合理的竖向控制网络	7
第六节 建设坚韧、安全、绿色、智慧的市政体系	7
第七节 打造结构合理、功能完善、集约高效、保障有力的综合防灾体系	7
第八节 建立统一、高效、协调的环境保护长效机制	8
第四章 加强管控，建立分层分级管控传导机制	8
第一节 强化片区层级框架底线管控	8
第二节 明确单元层级规划管控指引	9
第三节 落实地块层级细化要求	9
第五章 建立实施机制，做好规划衔接	10
第一节 明确实施要求，落实近期实施公共设施	10
第二节 做好规划衔接，处理片区历史遗留问题	11
第三节 明确规划细化和规划调整的原则	11

总 则

第1条 指导思想

贯彻落实广东省新兴产业“十四五”规划，推动建立国家战略性新兴产业领域。积极响应市政府号召，加快低效镇村工业园的改造提升，以工业区升级提质作为道滘镇融入湾区建设的重要抓手。围绕高质量发展的思路，推进大罗沙南片区产业升级，拓展优化产业发展空间，培育高效高产的新兴产业。

第2条 区位及规划范围

区 位：位于道滘镇西部，西临水乡新城，南靠南阁工业区，距离莞惠城际道滘站约 2 公里。规划区域涉及大罗沙村、北永村、九曲村 3 个村社区。

规划范围：由赤滘口河-北海河和东莞水道围合而成，北至新南路、大罗沙村、西至赤滘口河-北海水道，东、南至东莞水道，与南阁工业区隔江相望。规划范围总面积约 315.69 公顷。

第3条 规划依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005 年 3 月）；
- 3) 《东莞市城规规划管理技术规定》文件汇编（2020 版）；
- 4) 《东莞市过渡期间控制性详细规划编制技术指引（试行）征求意见稿》（2021 年 4 月）；
- 5) 《关于做好国土空间规划编制过渡时期现行规划管理工作的通知》（2020 年 6 月 22 日印发）；
- 6) 《东莞市城市总体规划（2016-2035 年）》；
- 7) 《东莞市道滘镇总体规划修改（2016-2020 年）》；
- 8) 《东莞市道滘镇近期建设规划（2017-2020 年）》；
- 9) 《东莞市道滘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》中期调整方案；
- 10) 《东莞市道滘镇工业保护线专项规划》（2018 年 8 月）；
- 11) 《东莞市道滘镇城市更新专项规划（2018—2022 年）》（在编）；
- 12) 《东莞市“小山小湖”保护名录》（2015 年 12 月）；
- 13) 其他与本规划有关的国家、省、市颁布的规划、规定、标准。

第一章 明确片区功能定位和发展目标，合理控制规模

第一节 功能定位与发展目标

第4条 功能定位：集产业研发、文旅休闲于一体的创新产业园区。

产业转型的创新发展实践区。对接广深科技走廊，响应国家发展战略性新兴产业号召和道滘镇“新医药”产业导向，利用片区的卫校资源，以片区更新主体主导的产业更新为基础，建设大健康产业为主导方向的产学研一体化园区带动片区健康转型，培育开放互联、弹性包容的产业型社区，驱动产城融合发展，推动当地制造业转型升级，提高产业层次和效益。

彰显水乡特色的文旅休闲体验区。打造体现地区文化特色的水乡特色小镇，以当地文化资源赋能产业基础，以生态环境资源塑造特色风貌，建立生态休闲旅游业和都市农业，以旅游产业发展带动区域发展，激活片区活力，融入东莞全域旅游建设的融合。

第5条 本区的发展目标为：高效创新的“现代产业园”、宜居宜业的“产业型社区”、宜游宜玩的“滨水休闲地”。

高效创新的“现代产业园”：充分承接广深医疗产业外溢，引导关联集聚，结合本地的卫校资源，引入健康制造、健康诊疗、医学研究等产业类型，推动产业转型升级，建立高效高产的“现代产业园”。

宜居宜业的“产业型社区”：完善片区公共服务设施，打造服务于园区未来需求的休闲商业区和休闲公园，规划片区路网体系，促进片区内外部客运货运交通衔接通畅，建设交通便利、舒适宜居的“产业型社区”。

宜游宜玩的“滨水休闲地”：结合城市道路和滨水退缩空间，重点打造沿路慢行空间和公共开放的滨水生态绿道，建设成片生态绿地，整合利用相关文旅资源，融入全域旅游建设圈层，打造独具特色的“滨水休闲地”。

第二节 合理控制规模

第6条 控制片区总建设用地规模不超过 143.72 公顷，总建筑面积不超过 249.57 万平方米，人口规模不超过 2.08 万人。

总建筑面积，包括传统产业建筑面积 249.57 万平方米。

总人口规模，全部为就业人口 2.08 万。

表 1-1 经济技术指标表

序号	项目		指标
1	总建设用地面积（公顷）		143.72
2	毛容积率		1.74
3	总建筑面积（万平方米）		249.57
	其中	传统产业建筑面积	249.57
4	人口规模（万人）	就业人口	2.08
		居住人口	0

第二章 突出片区生态特色，打造产业创新集聚区、水乡文化休闲旅游区

第一节 严控生态底线，合理利用生态资源，加强滨水空间管制

第7条 滨水碧道空间管控

规划区域内防洪堤以市水务部门提供的界线为准，沿河建筑退缩结合市正在编制的《东莞市蓝线专项规划》、《东莞市城市规划管理技术规定》等要求落实。

公共绿地结合滨水空间布局，设置完整的步行道、慢跑道、骑行道或滨水公园。

加强城市设计，确保临水建筑天际线、建筑体量、建筑立面、建筑风格等与周边环境的协调性，强化驳岸景观设计。

第8条 保护和利用现有生态环境

规划范围内鱼塘密布，田园风光优美，河流汇集，水网纵横，自然生态环境优越。

注重生态环境的营造和保护，强化园区的开敞空间。注重滨水生态绿地的建设，营造连续开敞空间，突出水乡风貌，打造生态化的产业园区。

第二节 明确产业定位，引导产业转型升级，提升城市空间品质

第9条 严格按照工业保护线的相关管控要求，对片区的产业空间进行保护和管控

第10条 产业定位

产业发展定位：以生命科学产业为核心，以 AI 为重要升级方向，实现生物+智能的产业提升打造 “一主三特” 产业集群。

第11条 产业转型升级策略

依托基础产业资源，契合政策产业导向。利用市卫校资源，契合道滘镇在大罗沙片区“新医药”的产业导向，形成以先进制造业和战略性新兴产业为主导的现代产业体系。联合南阁工业区发展健康产业小镇，发挥企业龙头主导作用，推动生物医药健康产业发展，助推道滘产业转型升级。

整合更新主体资源，发展创新高端产业。以更新主导的产业更新为基础，导入健康制造、智能终端、智能制造等产业类型。

融合优越生态环境，培育开放包容的产业型社区。产业园区进行“社区化”转型，融合南片区优越的生态环境，促进产业功能与生活功能融合发展，形成极具包容和韧性的创新产城空间模式，培育开放互联、弹性包容、持续创新的“产业型社区”。

第三节 整合文旅资源，强化文旅休闲服务，融入全域旅游建设

第12条 整合沿江优势要素，融入全域旅游体系。

依托文旅资源基础，建设活力文旅体系。以粤晖园为重点，与东部沿江水岸的丰富文化旅游要素相结合，打造具有竞争力的文化产业体系，培育旅游休闲特色，延长水道发展走廊建设，融入东莞全域旅游的建设发展。

第13条 整合片区文旅资源，构建开放水岸，发展休闲旅游。

构建多彩开放水岸。提升生态环境、治理周边水系及驳岸景观，打造怡人的滨水活动空间，形成公共空间休闲带。

构建以健康、生态为主的养生养老休闲旅游。对粤晖园、弹流鱼湿地公园，以及南部的农田进行改造提升，融入水乡旅游文化，打造具有水乡文化特色的公共活动空

间和生态农业空间，培育节点休闲空间，引导周末休闲等短期旅游服务。

第三章 优化整体发展框架和布局，构建片区完善的系统保障体系

第一节 顺应路网骨架，构建组团化布局的空间结构

第14条 片区整体形成“两轴、两带、四组团、多节点”的空间规划结构

两轴：指粤晖路城市空间发展轴、疏港大道延长线-南阁中路发展轴；

两带：指沿赤滘口河-北海河和东莞水道形成的两条岸线景观带；

四组团：包括一个生态旅游组团、三个创新产业组团；

多节点：粤晖园、社区公园、湿地公园、弹流鱼湿地公园等景观节点。

第15条 片区用地类型主要包括：公共设施用地、传统产业用地、公共绿地、道路广场用地、市政设施用地、预留建设用地、非建设用地。本规划方案中的非建设用地主要包括现状保留的河流、耕地，规划的水域。各类用地情况详见下表。

表 3-1 用地功能汇总表

序号	用地类型	用地面积（公顷）	占建设用地比例
1	传统产业用地	63.62	44.27%
2	公共服务设施用地	41.94	29.18%
3	市政设施用地	0.48	0.33%
4	交通设施用地	0.70	0.49%
5	城市道路用地	29.28	20.37%
6	公共绿地	1.80	1.25%
7	预留建设用地	5.91	4.11%
城市建设用地		143.72	143.72
非建设用地		171.97	171.97
总用地		315.69	315.69

第二节 立足服务产业园区，配套相适宜的公共服务设施

第16条 本次控规片区规划以产业转型发展为主导功能，不涉及居住用地。片区内的公服配套以满足产业园内就业人员的需求为主，规划以文化、体育、医疗为主的配套设施。

第17条 明确本规划区域的公共服务设施的位置、用地范围、最小规模，包括
文化娱乐设施：在 C-01 地块，保留现状粤晖园，用地规模为 28.11 公顷；在粤晖园内设置一处建筑面积不少于 500 m²的小区级文化室。

医疗设施：在 A-04 地块，结合卫校，附设一处建筑面积不少于 2000 m²的门诊部。

体育设施：在 B-12 地块，规划附建一处用地规模不少于 200 m²的小区级体育活动场地。

教育科研设施：在 A-04 地块，现状保留东莞市卫校，用地规模为 13.83 公顷，独立占地。

交通设施：在 B-08 地块，规划一处独立占地的，用地规模为 0.70 公顷的停车场用地，该地块为城市更新“工改工”项目自用型停车楼，由道滘镇政府同步实施；在 C-02 地块，规划附建一处建筑面积不少于 3200 m²的公交首末站。

市政设施：在 B-04 地块，规划一处独立占地的，用地规模为 0.48 公顷的变电站；在 B-12 地块，规划附建一处用地规模不少于 3600 m²的污水提升泵站、一处规模 500 m²的垃圾转运站、一处规模 20 m²的环卫休息室；在 A、B、C 三个街坊内合计落实 11 处规模 50 m²的 10kV 开关站，合计落实 4 处规模 60 m²的公共厕所，4 处规模 200 m²的片区汇聚机房。

第18条 公共服务设施采用街坊指引的形式，提出各设施的规划管控要求，由地块层级具体落实设施的位置、规模、设置形式等。

表 3-2 规划公共设施一览表

类别	项目	规模（公顷）	服务人口（万人）	数量		所在街坊		备注
				总数	规划新增	现状保留	规划新增	
文化娱乐设施	粤晖园	28.11	——	1	——	C	——	独立占地在 C-01 地块，按现状保留

类别	项目	规模 (公顷)	服务人口 (万人)	数量		所在街坊		备注
				总数	规划新增	现状保留	规划新增	
	小区级文化室	——	——	1	1	——	C	附建在 C-01 地块，建筑面积≥500 m²
教育科研设施	东莞市卫生学校	13.83	——	1	——	A	——	独立占地在 A-04 地块，按现状保留
医疗设施	门诊部	——	——	1	1	——	A	附建在 A-04 地块，建筑面积≥2000 m²
体育设施	小区级体育活动场地	——	——	1	1	——	B	附建在 B-12 地块，用地面积≥200 m²
交通设施	停车场用地	≥0.70	——	1	1	——	B	独立占地在 B-08 地块，工改工地块自用型停车楼
	公交首末站	——	——	1	1	——	C	附建在 C-02 地块，建筑面积≥3200 m²
市政设施	污水提升泵站	——	——	1	1	——	B	附建在 B-12 地块，建筑面积≥3600 m²
	10kV 开关站	——	——	11	11	——	A、B、C	附建在 A-01、A-02、A-03、B-06、B-10、B-11、B-13、C-01、C-02、C-03、C-05 地块，建筑面积 50 m²
	片区汇聚机房	——	——	4	4	——	A、B、C	附建在 A-03、B-02、C-01、C-03 地块，建筑面积 200 m²
	公共厕所	——	——	4	4	——	B、C	附建在 B-06、B-12、C-01、C-02 地块，建筑面积 60 m²
	垃圾转运站	——	——	1	1	——	B	附建在 B-12 地块，建筑面积 500 m²
	环卫休息室	——	——	1	1	——	B	附建在 B-12 地块，建筑面积 20 m²
	变电站	≥0.48	——	1	1	——	B	独立占地在 B-04 地块

第三节 构建快速畅通便捷的综合交通体系

第19条 构建“一横一纵”的“十”字骨架的干道网络。

一横：疏港大道延长线——南阁中路；一纵：粤晖路。

第20条 道路网络系统分四个等级：快速路、主干道、次干道、支路。

快速路：疏港大道延长线——南阁中路。

主干路：粤晖路。承担片区内主要的车行交通。

次干路：大罗沙沿河路-粤晖沿河路、新南路、粤晖路南段。作为连接主干道和支路的纽带，与主干道、支路形成网格状路网系统。

支路：产业园区内部道路。利用现状路网，尽可能减少拆迁，并结合权属与批租情况，采用窄路密网的方式，构成组团内的交通循环。

第21条 道路断面

参照《东莞市控规改革——城市道路交通管控研究》中的道路断面建议，选取合适片区现实条件的各级道路断面类型，各等级城市道路红线宽度取值如下：

快速路：道路宽度 30-60M，双向 6、8 车道

主干道：道路宽度 60M，双向 10 车道。

次干道：道路宽度 24-40M，双向 4、6 车道。

支路：道路宽度 15—24M，以双向 2、4 车道为主。

表 3-3 道路断面设计一览表

道路等级	道路名称	道路断面编号	红线宽度(m)	机动车道数(条)	中央隔离带(m)	单侧机动车道宽度(m)	单侧慢行空间宽度(m)
快速路	南阁中路	A1-A1	60	8	2	17	12
	疏港大道延长线	B3-B3	36	6	----	11	7
主干道	粤晖路	B1-B1	60	10	5	21.5	6
次干道	新南路	B2-B2	40	6	----	17	3
	大罗沙沿河路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	粤晖沿河路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	粤晖路南段	B4-B4	30	6	——	10.5	4.5

道路等级	道路名称	道路断面编号	红线宽度(m)	机动车道数(条)	中央隔离带(m)	单侧机动车道宽度(m)	单侧慢行空间宽度(m)
		C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
支路	粤晖东一路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	粤晖东二路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	粤晖东三路	D1-D1	15	2	----	4	3.5
	粤晖东四路	D1-D1	15	2	----	4	3.5
	卫校北路	C2-C2	24	4	----	7	5
	新南横一路	C2-C2	24	4	----	7	5
	新南斜一路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	新南横二路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	新南横三路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5
	新南横四路	D2-D2	15	2	——	3.5	4.0
	新南横五路	C1-C1	24	4	----	7.5	4.5

第22条 交通组织

1. 规划设置 2 处主要灯控路口，1 处立交口。

2. 区域交通

内外通道优化与新增，形成完善的区域客货运交通通道。

与广深：除原广深沿江高速、广深高速，新增莲花山过江通道、望万路两条通道，形成“三纵一横”的广深联系通道。

与市区：除原水乡大道、南阁中路-莞太路外，优化粤晖路-万道路通道，衔接东莞大道，与市区形成三条联系通道。

与水乡：新增中洪支线、沿海公路-省道 120 通道，形成水乡西北内部（麻涌、洪梅、道滘）“三横五纵”交通通道。

3. 货运交通组织

水乡大道（东环路-港口大道）已于 2020 年 5 月 1 日进行限货，水乡大道限货后，经由水乡大道进入大罗沙范围的货车需要通过疏港大道延长线转换进出。因水乡大

道限货，调整范围内货车需通过粤晖路-疏港大道交叉口转换，从疏港大道、南阁中路进出。南阁中路东侧南大大桥与桥底滨江路互不相通，货运车辆通过大桥后，需经粤晖路-南阁中路交叉口转换，进出南北地块。

4. 客运交通组织

粤晖路-南阁中路交叉口为信号控制交叉口，调整范围内客车可经粤晖路-疏港大道交叉口转换至各方向。

北向：

调整范围↔粤晖路↔向北

调整范围↔粤晖路↔卫校北路↔向北

调整范围↔南阁中路↔沿河路↔向北

东向：

调整范围↔南阁中路↔东向

调整范围↔粤晖路↔水乡大道↔东向

西向：

调整范围↔疏港大道↔西向

调整范围↔粤晖路↔水乡大道↔西向调整范围↔南阁中路↔东向

调整范围↔粤晖路↔水乡大道↔东向

西向：

调整范围↔疏港大道↔西向

调整范围↔粤晖路↔水乡大道↔西向

第23条 完善片区交通设施，增设公交首末站 1 处。

公交首末站：在 C-02 地块附设一处公交首末站，独立占地，建筑面积不少于 3200 m²；

公交站点：保留现状的 4 处公交站点。

表 3-3 交通设施规划一览表

项目	规模(公顷)	数量(处)		所在街坊		备注
		总量	规划新增	现状保留	规划设置	
公交首末站	——	1	1	——	C	附设在 C-02 地块，建筑面积≥3200 m²

第四节 打造亲水集中的绿地绿道系统和优美的滨水空间

第24条 形成滨河绿地、社区公园相串联的片区绿地系统。

滨河绿地：沿东莞水道、赤滘口河——北海水道形成连续的滨水休闲空间；

社区公园：通过城市更新，在规划区域中部形成集中的社区公共绿地，并通过沿街慢行绿道，成片的生态绿地连接滨河休闲空间，构建网络化的绿地网络。

第25条 加强滨水空间控制，提升片区城市空间品质

控制沿河工业地块的建筑退距：控制沿北海水道（四级河道）、赤滘口河、东莞水道（二级河道）建筑退缩空间满足滨水管控的要求；

滨水界面建筑形态控制：确保临水建筑天际线、建筑体量、建筑立面、建筑风格等与周边环境的协调性；

滨水公共空间控制：临水一侧滨水公共空间（不包括规划道路）宽度不应小于 20 米（生态缓冲带），并建设完整的步行道、慢跑道、骑行道或滨水公园，打造丰富多彩的驳岸景观。

第五节 建立科学合理的竖向控制网络

第26条 打造安全、适用、经济、美观的竖向系统。

场地竖向：规划区新建区域场地标高控制在 3.50m 以上，整体场地标高控制在 3.50m~4.75m ，现状建成区结合城市更新，逐步提高地面高程。

道路竖向：规划范围内道路最低点设计标高 2.23 米；道路纵坡控制在 0.00%~1.07% 之间，道路坡度小于 0.3%时，路面排水采用锯齿形边沟或雨水口加密设置等措施加大排水能力。

第六节 建设坚韧、安全、绿色、智慧的市政体系

第27条 打造集约、高效、安全的供水系统。

道滘大罗沙南片区现状供水主要由市第四水厂及水乡片区供水管网供给，规划在片区市政道路布置 DN300~DN600 给水管，形成环状供水管网，保障片区用水安全。

第28条 完善污水系统，提高污水收集处理率。

规划在片区市政道路下敷设 D400~D600 污水管收集污水，然后分别排至区内现状

D600 截污主干管，最后排至道滘镇污水处理厂处理。

第29条 建设标准适宜，安全可靠，自然生态的雨水体系。

规划区实行雨污分流排水体制，规划在片区市政道路下敷设 D800~D1800 雨水管（渠）及 2000X2000~3000X2000 雨水箱涵收集地块道路雨水后就近排至附近河渠。

第30条 构建安全、坚强、灵活的电力系统。

远期电源由区外 220kV 掌洲站、110kV 罗沙站提供。保留现状 110kV 高压走廊，规划沿新南横二路和粤晖路预留三回 110kV 电缆通道。规划在片区市政道路人行道东侧或南侧新建 10kV 电缆通道，规划区内新建 10kV 线路均采用电缆敷设。

第31条 创建高速、泛在、共享的通信系统。

通信业务由区外现状大罗沙电信机房提供；邮政业务由区外道滘南丫邮政所提供；有线电视业务由区外道滘广电网络分中心提供。片区汇聚机房、移动基站、通信管道均采用共建共享形式建设。

第32条 优化用气结构，提高用气安全。

片区主要气源为管道天然气，远期由规划道滘高中压调压站供应；辅助气源为液化石油气，由区外瓶装供应站提供。

第七节 打造结构合理、功能完善、集约高效、保障有力的综合防灾体系

第33条 构建安全可靠、防治结合的城市防护排涝体系。

规划道滘防洪标准按 50 年一遇设计，规划区内河堤防按 20 年一遇的防潮标准修整加固。规划区内涝防治为 50 年一遇。

第34条 构建安全、高效、综合的应急避难疏散体系。

规划公园、广场、绿地等作为临时避震场所。避震疏散场所的疏散服务半径 300-500 米，人均疏散面积 3 平方米以上，疏散场地结合规划布局统一布置。

第35条 构建上下联动、反应迅速，救援高效的消防体系。

规划区消防安全工作由南阁消防站统筹负责，南阁消防站位于李洲角二路和 235 县道南侧地块，占地 4970 平方米。

第36条 构建平战结合、规模适度的人防工程防护体系。

规划区按照国家二类人防重点城市的标准进行建设。

第八节 建立统一、高效、协调的环境保护长效机制

第37条 规划区大气、水和声环境质量应满足相应的环境功能区划要求。

水环境：根据《地表水环境质量标准》GB3838-2002、《东莞市城市总体规划（2016-2035）》及《东莞市道滘镇总体规划修改（2016-2020 年）》，结合水体整治规划及水体使用功能特点，东莞水道划定为二类水环境功能区，环境目标为国家标准《地表水环境质量标准》GB3838-2002 中的Ⅱ类标准；赤滘口河划定为三类水环境功能区，环境目标为国家标准《地表水环境质量标准》GB3838-2002 中的Ⅲ类标准；其余内河涌划定为四类水环境功能区，环境目标为国家标准《地表水环境质量标准》GB3838-2002 中的Ⅳ类标准。

大气环境：规划区划定为二类环境空气功能区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）的二级标准。

声环境：规划区按《声环境质量标准》（GB3096-2008）划分为声环境一类区、二类区、三类区、四类区，执行上述标准中的相应要求。

固体废物：危险废物、医疗废物、工业固体废物、建筑垃圾等固废处理应严格遵循《东莞市固体废物分类管理实施方案》的要求。

土壤污染防治：通过实施重点监管企业名录制度，与重点监管企业签订土壤污染防治责任书，督促重点监管企业每年自行对其用地进行土壤环境监测，落实环境风险防范措施，落实重点监管企业监管责任。

第四章 加强管控，建立分层分级管控传导机制

第一节 强化单元层级管控

第38条 本单元管控要素包括：

功能定位、发展规模、四线管控、滨水空间、产业空间、路网骨架、公共设施、公共绿地、海绵城市。

第39条 严格遵循单元功能定位要求，落实街坊和地块层级规划。

第40条 单元发展规模包括建设用地规模、总建筑规模、总人口规模，采用上限管控。

第41条 划定北海水道（四级河道）、赤滘口河、东莞水道（二级河道）为城市蓝线，并按照《城市蓝线管理办法》进行管控。

第42条 参照《关于<东莞市城市规划管理技术规定>滨水岸线建筑退缩空间管控补充规定的通知》对东莞水道、赤滘口河和北海水道沿线滨水空间进行管制，对建筑退距、功能用途、滨水联系、滨河界面、建设实施五个方面进行管控和指引。

建筑退距，东莞水道-赤滘口河 50 米、北海水道 20 米。**生产岸线，**东莞水道-赤滘口河 20 米、北海水道 10 米。

功能用途，应以人的慢行及公共活动为主，建设完整的步行道、骑行道，有条件的设置慢跑道

滨水联系，增强组团内部向水的道路、街道、村道，强化村落和组团内的公共空间与滨水联系，增强滨水空间的渗透。

滨水界面，临河地块的开发要充分考虑与滨水空间的关系，合理安排滨水一侧的功能，建筑布局应遵循“前低后高、高低错落、界面通透”的原则。

建设实施，统筹考虑片区滨水空间的岸线功能和整体规划，结合村庄建设规划、“工改工”和城市更新等建设规划分段实施。

第43条 农田和生态空间在用地性质上规划为非建设用地（E），严格保护农田生态区的环境，严禁破坏农田空间和生态环境行为。

第44条 按照《东莞市工业保护线管理办法》管控片区纳入工业保护线的用地，工业保护线内的工业用地原则不得调整与其他非工业用途。

第45条 原则不得修改片区主次干道路网结构与道路等级，具体线位可结合方案适当优化。

第46条 单元级公共设施在街坊层级具体落实设施的位置、服务规模、用地范围，具体用地边界由地块层级结合实际条件细化。

第47条 市政设施的控制范围及保护要求

对 110kV 电力架空线中心线两侧各 15 米空间进行用地管控。

第48条 年径流总量控制率

依据《东莞市海绵城市专项规划》，片区年径流总量控制率不低于 70%。

第二节 明确街坊层级规划管控指引

第49条 街坊划分原则：

在控规单元组团式空间结构下，以路网分割为基础，结合近期实施，考虑街坊适度的规模和公共服务设施的服务范围，对单元进行街坊划分。

第50条 街坊划分：

共划分 3 个街坊，均为传统产业类型。

第51条 街坊规划管控重点：

传统产业街坊，以传统工业用地为主，重点做好交通和市政等基础设施的支撑。

第52条 分别对各街坊的建设用地规模、总建筑面积及各类建筑面积、居住人口和就业人口、道路交通、公共设施等实行管控。

表 4-1 街坊信息汇总表

街坊编号	街坊范围面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）						居住人口（万人）	就业人口（万人）	公共绿地（公顷）	公共设施建设要求	
			合计	居住用地	商业用地	保留村庄用地	新型产业用地	传统产业用地				独立占地设施	附设设施
A	47.67	42.48	70.39	——	——	——	——	70.39	——	0.5866	0.37	中等职业学校（东莞市卫生学校）	门诊部、10kV 开关站、片区汇聚机房
B	47.75	43.73	112.39	——	——	——	——	112.39	——	0.9365	1.42	110kV 变电站、公共停车场	小区级体育活动场地、污水提升泵站、公共厕所、10kV 开关站、片区汇聚机房、环卫休息室、垃圾转运站
C	57.21	56.09	66.79	——	——	——	——	66.79	——	0.5566	0	文化娱乐设施（粤晖园）	小区级文化室、公交首末站、公共厕所、10kV 开关站、片区汇聚机房

*街坊外约有 1.42 公顷道路用地未计入建设用地面积。

第53条 采用路网密度和道路最大间距要求管控和指引各街坊的道路网规划。各道路线位在地块层级可结合实际情况微调。

第54条 已明确用地范围的公共设施，可在地块层级在保证设施最小规模的情况下，对设施位置进行微调，对设施用地边界进行优化。其他公共设施根据街坊指引要求，在地块层级结合用地功能、实施时序等因素具体落实。

第55条 落实各街坊关于滨水空间打造、产业转型升级、城市更新对接等指引。

第56条 街坊具体控制要求和管控内容详见各街坊控制图则。

第三节 落实地块层级细化要求

第57条 地块划分原则：

以城市道路为边界，综合考虑用地权属、行政边界、现状情况等因素。

划分后的地块边界应尽量规整，避免出现犬牙交错的情形。

第58条 各类用地容积率管控要求包括：

容积率为上限管控。根据各街坊的规模指引，结合地块的支撑条件确定地块规划容积率，产业用地的容积率取值为 3.0--4.0。

第59条 其他指标管控要求包括：

建筑密度、建筑高度、绿地率、用地适建范围等指标应符合《东莞市城市规划管理技术规定》和相关规范或文件的要求。

第60条 按照《东莞市城市规划管理技术规定》和相关规范文件的要求，落实各地块建筑后退用地红线距离和机动车禁止开口路段。

第61条 根据片区竖向规划，考虑与现状衔接，落实街坊内支路和地块设计标高。同时满足防洪排涝、道路设计、低影响开发、城市景观等要求。

第62条 结合街坊用地布局、路网规划、地块用水需求，校核完善街坊各类市政管线规划。

第63条 具体管控要求详见各地块开发图则。

第五章 建立实施机制，做好规划衔接

第一节 明确实施要求，落实近期实施公共设施

第64条 本规划实施主体为道滘镇人民政府。

第65条 片区近期实施公共设施有：

1 处污水提升泵站、1 处公交首末站、1 处小区级体育活动场地，由本区域的更新改造主体实施建设。1 处停车场用地，由道滘镇政府实施建设。

表 5-1 近期实施公共设施汇总表

类型	项目	规模		位置	实施方式	备注
		最小用地面积（m²）	服务规模			
公共服务设施	小区级体育活动场地	——	——	B 街坊	城市更新	附建在 B-12 地块，用地面积≥200 m²
道路和交通设施	大罗沙沿河路	——	——	B 街坊	政府主导	次干道
	新南横二路	——	——	B 街坊	城市更新	支路
	新南斜一路	——	——	B 街坊	城市更新	支路
	新南横三路	——	——	B 街坊	城市更新	支路
	新南横四路	——	——	B 街坊	城市更新	支路
	新南横五路	——	——	B 街坊	城市更新	支路
	粤晖路南段	——	——	C 街坊	政府主导	次干道
	粤晖沿河路	——	——	C 街坊	政府主导	次干道
	粤晖东一路	——	——	C 街坊	城市更新	支路
	粤晖东二路	——	——	C 街坊	城市更新	支路
	粤晖东三路	——	——	C 街坊	政府主导	支路
	粤晖东四路	——	——	C 街坊	政府主导	支路
	停车场用地	≥7017	——	B 街坊	政府主导	工改工地块自用型停车楼
	公交首末站	——	——	C 街坊	城市更新	附建在 C-02 地块, 建筑面积≥3200 m²
市政设施	污水提升泵站	≥3600	——	B 街坊	政府主导	附建在 B-12 地块，用地面积≥3600 m²

第66条 本规划与地块规划条件衔接要求包括：

1. 地块指标：

工业用地（新型产业用地除外）

工业用地的容积率采用上限管控，在规划条件阶段可根据用地的具体需求，降低地块的容积率。

建筑限高、建筑密度、绿地率、配建车位等指标，根据《东莞市城市规划管理技术规定》和相关规范或文件确定。

公共设施用地

公共设施用地采用最小规模管控。在规划条件阶段可根据该项目相关批复文件提高服务规模。

公共设施用地的容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率、配建车位等指标，在规划

条件阶段根据该项目相关批复文件，结合《东莞市城市规划管理技术规定》等规范综合确定。

在满足公共设施最小规模的前提下，可根据行政边界、土地指标等因素适当减少公共设施的用地面积。公共设施分期建设的，应按照集约节约用地的原则，确保分期用地与分期实施规模相匹配。

2. 配建设施：

严格按照本规划将地块配建设施要求落实至规划条件。在此基础上，可结合相关规范和文件要求，根据地块实际需要，在规划条件中要求增设其他配建设施，如微型消防站、物业管理用房、垃圾中转站等。

3. 慢行连廊与地下通道：

可结合相关规范和文件要求，根据地块实际需要，在规划条件中增加二层步行连廊、地下通道的要求。

第二节 做好规划衔接，处理片区历史遗留问题

第67条 与国土空间规划的衔接处理方式：

1. 建设用地规模、农田和生态空间的衔接

本规划确定的总建设用地规模、农田和生态空间，作为过渡期间片区的单元管控的底线要求。

本次用地方案中建设用地面积为 143.72 公顷，土规建设用地规模约 144.51 公顷，未超过土规建设用地规模总量。

与土规不符的部分采取近远期解决思路，对于近期与土规不符的建设用地规模为 1.53 公顷，该部分由道滘镇承诺按照《关于国土空间规划编制过渡期间现行规划管理工作的补充通知》和《关于做好国土空间规划编制过渡时期现行规划管理工作的通知》做好一致性处理方案；远期开发地块与土规不符的建设用地，已纳入镇在编国土空间规划集中开发边界，未来由空间规划兜底解决。

2. 与生态控制线的衔接

片区部分规划必要道路及产业涉及占用生态控制线内的生态用地，本规划已提出整体平衡方案，详见技术文件的附件。在后续国土空间规划中，根据审批通过的国土空间规划进行管控。

本次生态控制线调整平衡方案，调入建设用地面积为 6.80 公顷；调为生态用地规模为 6.81 公顷，位于片区粤晖园东侧，达到生态控制线“占一补一”平衡。

第68条 与“小山小湖”的衔接处理要求：

片区部分规划必要道路涉及占用“小山小湖”，本规划采用触发式调整的方式，即结合地块层级的规划细化，根据《东莞市“小山小湖”保护利用工作（登记造册）实施细则》的要求同步提出平衡调整方案。

片区内设计一处“小湖”H1002，位于粤晖园内，面积约 2.65 公顷。该“小湖”为粤晖园内部水系，本次方案现状保留。

第69条 与已批已建用地的衔接处理要求：

本片区范围内，规划为非建设用地的现状建成区，其处理方式待后续审批通过的国土空间规划确定。在国土空间规划明确之前，已取得合法手续的用地及建筑物，允许按原许可保留现状继续使用，禁止新建、改建、扩建。

在本规划建设用地范围内，已取得合法手续的用地及建筑物，允许按原许可保留现状继续使用，新建、改建、扩建时须严格遵守本控规的管控要求。

第70条 本规划与城市更新的衔接处理要求：

片区涉及城市更新的单元，规划功能和公共设施按照本单元控制要求落实。

第三节 明确规划细化和规划调整的原则

第71条 远期实施的街坊需在单元和街坊层级管控指引和规划要求下，进行规划细化，编制地块层级规划。具体内容包括根据街坊管控指引编制地块开发图则，编制地块开发图则预留建设用地的用地性质、规划指标、开发条件等。

第72条 控规调整衔接

根据《东莞市控制性详细规划调整管理暂行办法》要求，以街坊为单位调整本规划。地块层级对街坊管控指引的修改，须按规定提出控规调整程序。控规调整与控规细化流程可同步进行。

以下情形属于控规细化，在地块层级控规细化方案提出合理分析，通过相关审查流程后，按控规细化的审批流程处理，无需调整控规。

——根据建设实施条件，在不改变道路等级、红线宽度、道路走向的前提下，修正单元层级确定的城市干道的线位。

——根据地块开发要求，在不改变道路功能、道路指标的前提下，修改街坊层级确定的城市支路的位置或线位。

——根据场地条件和地块开发要求，在不影响单元和街坊整体竖向系统的前提下，修正部分道路交叉口的竖向标高。

——根据实施条件，在保证最小服务规模的前提下，修改街坊层级确定的公共设施的位置和用地范围。

——增加街坊公共设施。

——其他经市自然资源局和相关部门认定为对本规划的优化。

附表：近期实施街坊地块汇总表

街坊编号	地块编号	用地性质代号	用地性质名称	用地面积（m²）	建筑面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	居住人口（人）	混合用地建筑量比例	公共设施及其他	用地适建范围	备注
A	A-01	M1	一类工业用地	75807.73	265327.06	3.50	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	——
	A-02	M1	一类工业用地	74703.57	261462.50	3.50	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	——
	A-03	M1	一类工业用地	50614.43	177150.51	3.50	——	60	——	——	——	片区汇聚机房（建筑面积 200 m²）、10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	——
	A-04	C62	中等专业学校用地	138321.67	——	——	——	——	——	——	——	门诊部（建筑面积≥2000 m²）	8-13、17-20、26、42	卫生学校，按现状保留
	A-05	G1	公共绿地	3735.39	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
B	B-01	——	预留建设用地	5958.10	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	B-02	M1	一类工业用地	10350.19	41400.76	4.00	——	60	——	——	——	片区汇聚机房（建筑面积 200 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	B-03	——	预留建设用地	9319.66	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	B-04	U1	供应设施用地	4779.44	——	——	——	——	——	——	——	110kV 变电站	——	——
	B-05	——	预留建设用地	24318.16	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	B-06	M1	一类工业用地	46791.64	187166.56	4.00	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）、公共厕所（建筑面积 60 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	B-07	M1	一类工业用地	42485.09	169940.36	4.00	——	60	——	——	——	——	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	B-08	S3	社会停车场库用地	7017.11	——	——	——	——	——	——	——	——	——	城市更新“工改工”项目自用型停车设施，由道滘镇政府同步实施。
	B-09	M1	一类工业用地	21621.03	75673.61	3.50	——	60				——	8、11-13、19、29、32、35-39、42	——
	B-10	M1	一类工业用地	65120.69	260482.76	4.00	——	60				10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	B-11	M1	一类工业用地	31476.88	72396.82	2.30	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	已批已建
	B-12	G1	公共绿地	14216.78	——	——	——	——	——	——	——	小区级体育活动场地（用地面积≥200 m²）、公共厕所（建筑面积 60 m²）、环卫休息室（建筑面积 20 m²）、垃圾转运站（建筑面积 500 m²）、污水提升泵站（用地面积≥3600 m²）	——	城市更新
	B-13	M1	一类工业用地	33011.89	132047.56	4.00	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	B-14	——	预留建设用地	4578.04	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	B-15	——	预留建设用地	8611.35	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
C	C-01	C36	游乐用地	281074.06	——	——	——	——	——	——	——	小区级文化室（建筑面积≥500 m²）、片区汇聚机房（建筑面积 200 m²）、10kV 开关站	8-13、17-20、26、42	粤晖园，按现状保留

街坊编号	地块编号	用地性质代号	用地性质名称	用地面积（m²）	建筑面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	居住人口（人）	混合用地建筑量比例	公共设施及其他	用地适建范围	备注
												（建筑面积 50 m²）、公共厕所（建筑面积 60 m²）		
	C-02	M1	一类工业用地	44205.46	176821.84	4.00	——	60	——	——	——	公交首末站（建筑面积≥3200 m²）、10kV 开关站（建筑面积 50 m²）、公共厕所（建筑面积 60 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	C-03	M1	一类工业用地	48900.65	195602.60	4.00	——	60	——	——	——	片区汇聚机房（建筑面积 200 m²）、10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	城市更新
	C-04	——	预留建设用地	6311.58	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	C-05	M1	一类工业用地	91119.54	273358.62	3.00	——	60	——	——	——	10kV 开关站（建筑面积 50 m²）	8、11-13、19、29、32、35-39、42	顺丰供应链项目（按已通过批复的规划选址评估方案落实）