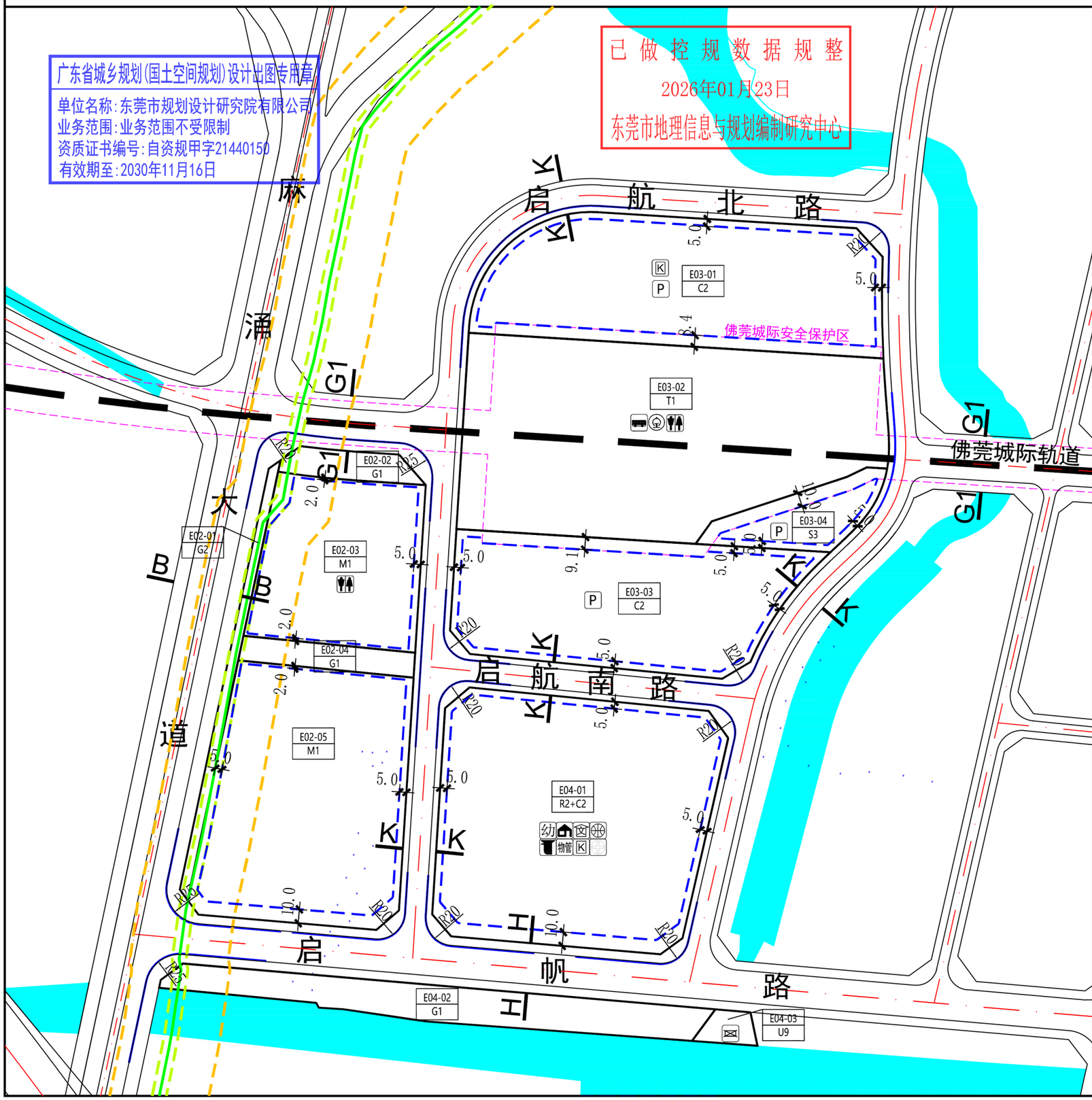
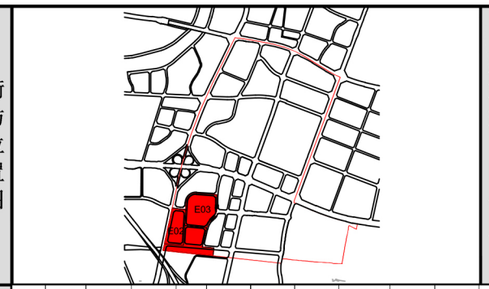
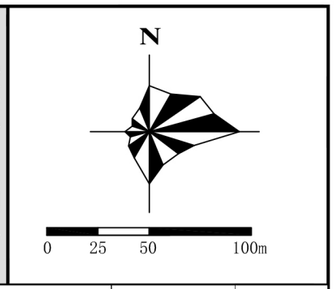
水乡功能区中心启动区麻涌站单元控制性详细规划



街坊位置图



风玫瑰 比例尺



地块控制指标一览表

街坊编号	地块编码	用地性质代码	用地面积(㎡)	容积率	建筑面积(㎡)	建筑高度(m)	绿地率(%)	建筑密度(%)	停车配建(个)	居住人口(人)	配套设施	用地适建性范围	备注
E02	E02-01	G2	2216	-	-	-	-	-	-	-	-	10、12、19、35、42	-
	E02-02	G1	1884	-	-	-	-	-	-	-	-	12、42	-
	E02-03	M1	13810	3.5	48335	60	-	-	-	-	公共厕所	8、11-13、19、29、32、35-39、42	-
	E02-04	G1	2260	-	-	-	-	-	-	-	-	12、42	-
	E02-05	M1	25654	3.5	89789	60	-	-	-	-	-	8、11-13、19、29、32、35-39、42	-
E03	E03-01	C2	25444	6.0	152664	200	20	45	-	-	社会停车场、10kv开关站	8-9、12、15-16、22-24、35、42	-
	E03-02	T1	37935	0.6	22761	-	-	-	-	-	公交首末站、城际客运站、公共厕所	12、35-38、40-42	-
	E03-03	C2	21639	6.0	129834	150	20	40	-	-	社会停车场	8-9、12、15-16、22-24、35、42	-
	E03-04	S3	4391	-	-	-	-	-	-	-	社会停车场	-	-
E04	E04-01	R2+C2	34028	4.0	136112	100	30	30	-	2541	社区卫生服务站、12班幼儿园、居委会、警务室、小区级文化活动室、小区级体育场地、物业管理用房、10kv开关站	1-14、16、25、42	-
	E04-02	G1	9071	-	-	-	-	-	-	-	-	12、42	-
	E04-03	U9	864	0.5	432	24	-	-	-	-	水闸	12、35-38、40-42	-

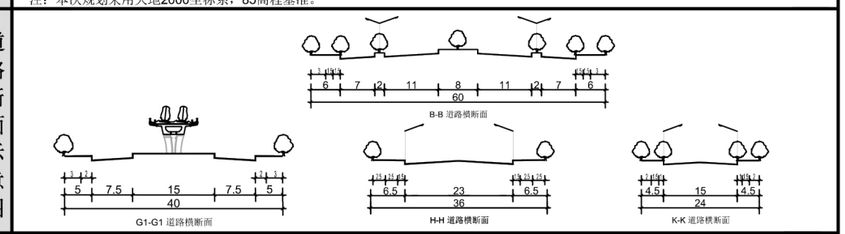
规划控制要点

■ 1、E04-01需配建一处12班幼儿园，幼儿园应独立占地，建成后应将建筑物及幼儿园用地无偿移交政府管理部门。
■ 2、E03-01、E03-03应各自配建一处社会停车场，作为城际轨道站点的配套，每处社会停车场不少于250个停车泊位；E03-04地块为独立占地停车场，预计提供120-160个停车泊位，具体以后续实际设计方案为准。
■ 3、E04-03地块属于公益性用地，建筑密度、绿地率为指导性内容，具体指标可在规划实施阶段根据技术规范、项目立项批复等文件确定。
■ 4、E03-02配建一处公交首末站，面积≥3000㎡，具体位置应结合TOD规划和站场建设方案确定。
■ 5、位于城际轨道站点800米范围内区域，未来以轨道站点TOD综合开发规划作为依据，予以协调落实。
■ 6、商务办公建筑形体总体采用现代简洁的设计手法，强调细节与单体特色，总体要求统一，与周边环境融合，采用落地窗，退台，露台，大挑墙等设计满足人们企业形象展示需求。住宅建筑应突出简洁明快、舒适宜居的现代社区特点，以高层和小高层为主，内部结合公共绿地打造活力空间，并结合繁华街道沿街布置多层独立商业建筑和社区公共服务设施，满足居民日常生活的便利需求。重要中心区地段以高层为主，E03-01布置地标建筑，打造广州进入东莞的城市门户，打造高低错落的城市天际线。通过二层连廊与公共空间廊道加强周边与城际轨道站点的联系。

规划说明

■ 1、用地性质代号参照《东莞市城市规划管理技术规定》确定。
■ 2、表中所列控制指标除绿地率，其余指标均为上限。
■ 3、配建停车位具体配建要求参照《东莞市城市规划管理技术规定》执行。
■ 4、公共服务设施一栏参照说明书《配套公共设施汇总一览表》确定，表中未标明的居住小区公共设施配套项目面积参照说明书相关内容。
■ 5、建筑退后用地红线距离为下限指标，执行文本和图则的有关规定。
■ 6、用地适建范围一栏中建筑物类别编号参照文本《各类建设用地适建范围表》确定。
■ 7、建设项目在开发建设时，应按照海绵城市专项规划相关要求设置海绵城市指标。
■ 8、建设项目在开发建设时，应按照通信主管部门相关要求开展通讯基础设施建设。
■ 9、街坊内涉及佛莞城际安全保护区的建设项目，在办理工程规划许可手续或进行建设工程施工前应征询佛莞城际运输企业意见，并将运输企业的意见及相关安评报告报市轨道交通局出具意见。
■10、街坊内涉及高压燃气管道的建设项目，中心线两侧各5米范围内仅允许与管道自身相关的燃气设施建构筑物建设，中心线两侧各15米/30米范围内原则上不能安排建构筑物建设，如确需安排，需征求管道行业主管、安全监管、应急管理等相关职能部门和燃气管道运营企业意见，必要时完善安全影响评估。
注：本次规划采用大地2000坐标系，85高程基准。

道路断面示意图



图例

A01-01 地块编号	R12M 道路转弯半径	九 九年一贯制学校	社区肉菜市场	中型综合通信机房
地块界线	A A 道路断面编号	小 小 学	社区警务室	垃圾中转站
街坊位置	规划界线	幼 幼儿园	P 社会停车场	休 环卫工人休息室
建筑后退用地红线	轨道线路及控制线	文 区级文化中心	社区居委会	公共厕所
建筑后退用地红线距离	现状高压燃气管道	体 居住区级体育活动中心	居住小区文化室	物 小区物业管理用房
禁止机动车开口地段	燃气一级管控线	综合医院	居住小区级体育活动场地	K 10kv开关站
控制点坐标	燃气二级警示线	青 青少年活动中心	老 老年人日间照料中心	水闸
Hg规划标高 Hx现状标高	城市道路	图书馆	城际客运站	
	建议性道路	影 影剧院	公交首末站	
	水域	博 博物馆	消防站	
		社区综合服务中心	变电站	
		社区卫生服务站	邮政所	

项目名称	水乡功能区中心启动区麻涌站单元控制性详细规划						
街坊编号	E02、E03 E04	图 别	分图图则	图纸比例	1：3000	图 号	分图-09
编制组织单位	东莞水乡特色发展经济区管理委员会			审批通过日期			
规划编制单位	东莞市规划设计研究院有限公司						