

东莞市东城街道运河东片区 控制性详细规划项目情况

一、项目概况

东城街道运河东片区位于东江大道-银铃路-莞龙路-环城东路的围合区域，编制范围规划面积为 241.58 公顷，其中下桥约 71 公顷，上桥约 158 公顷，柏洲边约 12 公顷。



图 1 东城街道运河东片区范围

二、项目背景

（一）贯彻落实党的二十大报告提出高质量发展的要求，推动城乡区域协调发展向更高水平和更高质量迈进。

（二）广东省委十三届二次全会启动实施“百县千镇万村高质量发展工程”，着力强化乡镇联城带村节点功能，推动城乡区域协调发展向更高水平和更高质量迈进。东城街道作为中心城区重要的经济发展力量，应当深入贯彻落实广东省“百千万工程”的工作部署，争创城乡区域协调发展的示范标杆。

（三）东莞市东城街道运河东片区地处东莞市中心城区北部，北临石碣镇，范围内辖下桥、上桥、柏洲边等三个社区，总面积约 241.58 公顷，常住人口约 1.62 万人，户籍人口约 3783 人，以传统制造业为主，部分电子信息制造企业，产业附加值低，亟待优化整合。为消除城乡差距，进一步落实“百千万工程”工作开展，需统筹运河东片区三个社区的整体提升工作，推动城乡一体化发展，打造“百千万工程”典型示范区。

（四）整合下桥公园、松岗公园、滨江绿地及古村落等优势资源，积极融入东江水岸文化带建设，提升区域整体竞争力。

（五）运河东片区人文资源富集、交通区位便利、生态资源优良。然而，上述潜力尚未充分释放，目前片区面临增长动能不足、产业能级不高、文化资源开发滞后、交通体系

不完善、空间品质有待提升等挑战。通过对运河东片区的综合提升进行系统谋划，有利于有效整合古村落、历史文物、生态资源，协同联动石碣等东江沿岸镇街，共同推进“东江水岸文化带”建设，全面提升东城街道的文化旅游能级。

（六）开展运河东片区控制性详细规划，统筹破解 TOD 功能不确定性、建设工程协同及社会诉求统筹难题。

三、工作内容及成果要求

从运河东片区三个社区的文化特色、地理区位、生态本底、产业发展和城乡融合等特色入手，摸底调查分析运河东片区山水自然生态资源、历史文化资源、产业发展状况和乡村振兴与“百千万工程”建设基础，衔接国土空间规划，提供涵盖战略研究、空间布局、交通分析、土地整理等方面的控制性详细规划及图则。

（一）现状调研与分析

深入开展运河东片区各园区、村社访谈，充分了解运河东片区范围内现状自然条件、社会经济发展情况、产业结构与布局、历史文化资源、城乡风貌、道路交通设施、基础设施与公共服务设施和建设基础、土地利用现状与权属、社会人口特征等，进行全面分析与评估。

（二）上位规划解读与衔接

系统解读并严格落实国家、省、市相关法律法规、政策及上位国土空间总体规划等的要求，确保本规划的科学与合规性。

（三）规划定位与目标

基于运河东片区资源禀赋和发展核心问题，提出运河东片区总体功能定位，明确本区域的发展定位、功能构成、发展规模与核心控制目标。

（四）土地利用规划

划定各类建设用地范围，确定各地块的土地使用性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等核心控制指标。

（五）空间布局与形态引导

优化空间结构，组织公共空间系统，提出城市设计原则、建筑风貌、天际线、视线通廊等形态管控要求。

（六）综合交通规划

完善道路系统网络，明确道路等级、断面、交叉口形式，落实公共交通、停车设施、慢行系统等布局要求。

（七）公共服务设施、市政基础设施规划

依据标准和需求，合理布局教育、医疗、文化、体育、社会福利等各类公共服务设施。统筹给水、排水、电力、通信、燃气、环卫、防灾等市政设施的规模、布局及管网规划。

最终形成项目成果如下:

1、《东莞市东城街道运河东片区控制性详细规划》成果报告一份;

2、图集(完整的规划文本、规划图集、规划说明书、基础资料汇编、必要的专题研究报告、数据光盘(含所有可编辑的矢量图形文件、文档文件等)及相关部门审查所需的各类材料);

备注:后续可根据研究成果具体内容需要进行优化调整。

四、成果编制安排

阶段	工作	工作内容	时间
第一阶段	前期调研及初步成果编制	(1)详细梳理甲方提供的现状资料,并进行现场踏勘、调研访谈等; (2)初步完成整体层面的工作方案,完成编制计划书。	合同签订之日起20个工作日
第二阶段	中期成果阶段	(1)与甲方相关负责领导进行初步沟通,确定运河东片区整体方向,并修改初步成果; (2)进一步细化编制计划书、规划草案。	20个工作日
第三阶段	最终成果编制	(1)就中期成果与相关领导进行汇报,征求各部门意见; (2)根据汇报意见对成果内容进行完善,形成完整的规划成果。	20个工作日

五、其它

投标文件需提供简单的规划研究方案建议，主要说明项目的研究方向、研究内容等。