

东莞市东城街道 2025-06 地块规划选址评 估及地块控制性详细规划图则

项目情况

2025 年 12 月

一、项目概况

(一) 项目区位

项目地块位于东城街道榴花片区，地块面积约 5.2 公顷，规划范围约 10.1 公顷，项目片区未有控规覆盖，近期计划引进高端产业项目，项目地块唯一相邻道路为滨江路，滨江路与地块周边临近道路均无连接，因此项目地块出行需要绕行大段路程，交通不便。为加快解决项目的开工建设和交通出行问题，特此开展本次项目地块选址评估工作。



图 1 项目基地航拍图

(二) 项目功能区位

本项目位于东城与茶山两镇交界处，寒溪河东岸；紧邻茶山京山和东城桑园、温塘三大现代化产业园。

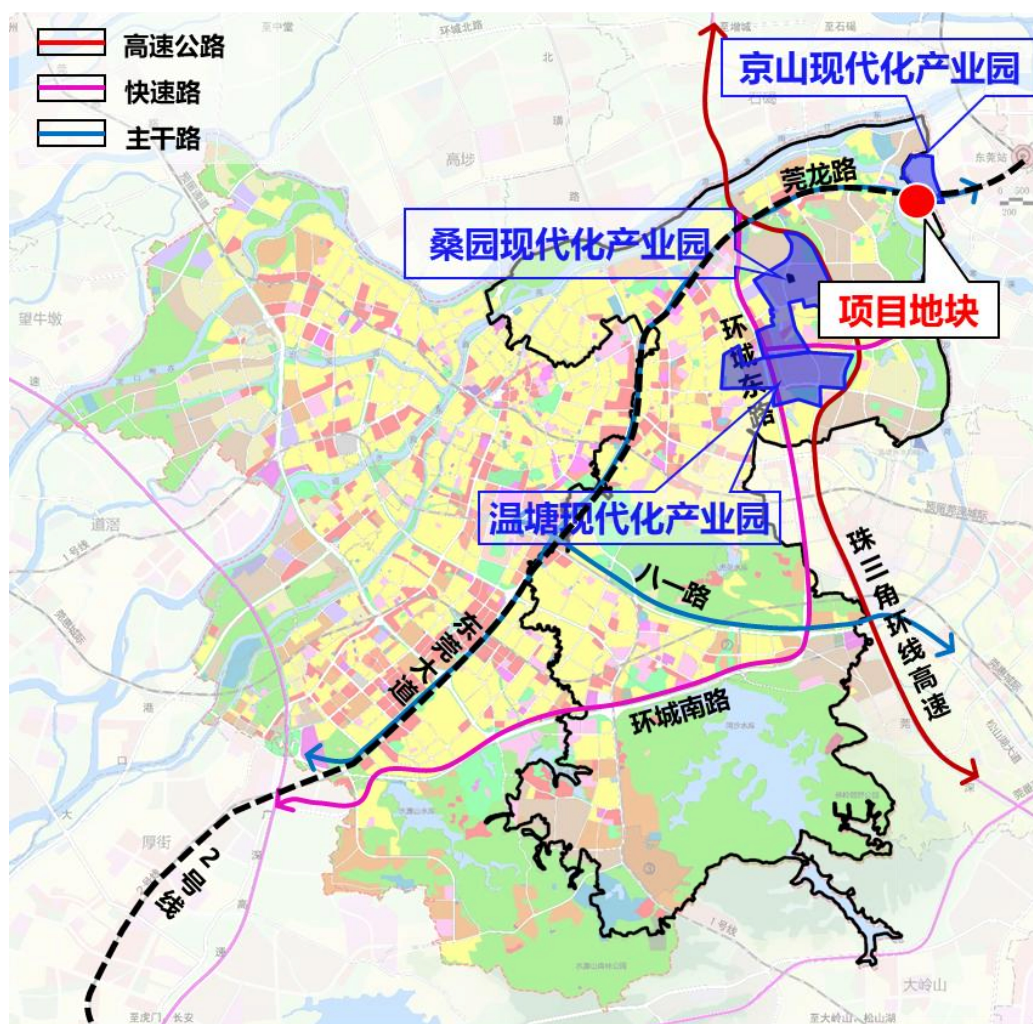


图 2 项目功能区位图

二、项目背景

东城街道拟引进电子信息领域优质企业，于榴花片区选址落实建设相关产业园。由于地块暂无控规覆盖，且无法纳入东城街道相邻片区控规，本次调整开展规划选址评估工作，落实为一类工业用地，容积率 3.5，为地块后续审批及开发提供依据。

三、工作内容及成果要求

根据地块周边的现状环境特征、上位规划要求，对项目先进性、环境影响、交通影响、公共配套设施影响等一系列问题进行论证，通过意向性方案比较验证，综合提炼形成地块的规划控制要素，为核发

选址意见书及规划设计条件提供论证依据。结合相关要求，选址评估主要包含以下内容：

（一）项目背景

明确项目整体研究范围和选址评估范围，对项目的编制背景、区位、建设情况、用地现状、道路交通、建设诉求等进行概述。

（二）相关规划分析

与东莞市国土空间规划、总体规划、土地利用总体规划、生态控制线等上层次规划进行校核评估，并根据相关要求确定用地方案。

（三）选址合理性评价

从规划功能定位、基地适建性等方面对选址位置的合理性进行评价。

（四）建设规模评价与地块开发建议

根据规划需求和相关规范，合理评估项目建设规模。

根据建筑方案，结合现状条件和上层次规划要求，从功能布局、建筑退让控制、建筑形态、环境景观等方面提出地块开发建议。

（五）道路规划

分析区域交通条件和道路规划情况，对整体研究范围内的道路交通条件进行评估，在车行交通组织、公共交通、慢行系统、道路停车等方面提出优化方案。

（七）竖向与市政工程规划

对竖向规划和给水、排水、供电、燃气、通信等市政基础设施的规划设计条件进行评估。

（八）评估总结和规划控制建议

综合以上内容得出评估结论，明确地块控制指标和规划实施控制要点等。

（九）生态控制线调整

依据相关规范的要求，开展生态控制线调整工作。结合项目发展需求，从区位分析、上位和相关规划指引、调整内容等多方面对调整地块开展调整论证，按要求形成调整成果，具体内容包括：

（1）项目概况：结合调整地块区位特征，说明涉及调出生态线调整的用地位置及相关概况；

（2）调整方案说明：校核调入生态控制线地块的上位规划及其现状情况，形成详细的论证说明。

最终形成项目成果如下：

1、规划选址评估及地块控制性详细规划成果（包含用地规划图、图则和报告）

2、生态控制线调整成果报告（包括图件和报告）。

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	详细梳理甲方提供的现状资料，并校核上位情况，形成初步成果上报镇街、自资局审查。	合同签订之日起20个工作日
第二阶段	中期成果阶段	征求市级各部门意见并进行批前公示。根据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
第三阶段	最终成果编制	完整成果报规委会审议，并根据规委会审议意见对成果内容进行完善，形成最终的规划成果。	20个工作日