

东莞市东城街道温塘西南片区(82-WTXN)

控制性详细规划 D01-01 地块调整

项目情况

一、项目概况

(一) 项目区位

本次规划调整项目地块位于东莞市东城街道温塘西南片区(82-WTXN)中部的产业聚集核心区,北临莞温路,南临太湖路,地块边界规整,涉及D单元D01-01地块,用地面积0.91公顷(9134平方米)。



项目区位图

（二）项目背景及项目需求

随着东城街道城市化进程加速与产业结构优化，传统工业用地开发强度不足、利用效率偏低的问题日益凸显。

D01-01 地块现状旧厂房已无法满足现代化产业发展需求，存在两大核心问题：一是容积率仅为 3.0，开发强度不足，难以承载高品质产业项目；二是部分区域未纳入工业保护线，与东莞市工业用地保护相关规定不符，制约了地块合法合规开发。

本次调整同步开展工业地块提容与工业保护线调整工作，将 01-01 地块容积率由 3.0 提升至 3.5，并把地块完整纳入工业保护线范围内，盘活存量土地资源，进一步保障产业片区产业集聚效应，完善产业链空间布局，实现与周边产业用地的功能协同，契合东城街道“产业高端化、空间集约化”的发展导向。

二、工作内容及成果要求

依据《东莞市城市规划管理技术规定》、《东莞市控制性详细规划调整管理办法（修改）》，结合控制性详细规划调整的审查要求，编制控制性详细规划调整报告，报告内容应包括调整综述、项目概况、调整理由、调整内容、调整影响分析、提请审议的内容和附图七大部分。

（一）调整综述：简要综述项目调整理由、调整内容、调整类型。

(二)项目概况：对项目的编制背景、区位、现状建设情况、权属、上层次规划要求等进行概述。

(三)调整理由：说明地块调整的主要原因，提供相关证明文件。

(四)调整内容：

1.控规调整：开展控规一般修改工作，编制控规调整论证报告，包含项目背景、调整理由、调整内容、影响分析等内容；绘制调整前后规划用地图、规划图则，完成D01-01地块容积率调整（由3.0提升至3.5）的技术论证与图纸绘制。

2.工业保护线调整：开展工业保护线增补工作，编制工业保护线调整方案，确保地块开发符合东莞市工业用地保护相关规定，保障规划方案的法定合规性。

(五)调整影响分析：论证调整方案的合理性和可行性，按照调整内容触发条件可适当增加包括城市交通影响评价、市政基础设施影响评价、城市设计专题、开发模拟专章、历史文化保护专题等内容。

(六)提请审议的内容：阐述项目在控规调整中的难点以及控规调整的重点和主要矛盾所在，总结出需在自然资源局审查会议决议的事项。

(七)附图：调整前后用地规划图、市政图纸（若涉及）、分图则等。

最终形成项目成果如下：

1. 控规调整论证报告。包含项目背景综述、项目概况、调整理由、调整内容、调整影响分析等内容。

2. 规划图纸。包含调整前后用地规划图、市政图纸（若涉及）、分图则等。

3. 工业保护线调整成果报告（包括图件和报告）

备注：后续可根据研究成果具体内容需要进行优化调整。

三、成果编制安排

阶段	工作内容	时间
第一阶段	按照任务书要求，形成草案；甲方确认后，形成初步成果。	合同签订之日起 20 个工作日
第二阶段	根据意见完善，形成中期成果。	20 个工作日
第三阶段	根据意见完善后，形成正式成果。	20 个工作日

四、其它

投标文件需提供简单的控规调整方案建议，主要说明项目的调整方向、调整内容等。