《东莞市东城街道2026-04地块规划选址评估及地块控制性详细规划图则》编制项目工作内容

一、项目概况

东莞市东城街道绿色分拣中心选址影像图



本项目选址位于东城温塘社区大塘边路，地块权属为东城街道温塘社区茶下股份经济合作社，土地性质为工业用地，总面积约 44.1 亩。项目采用“村集体投资建设 + 国企承租运营”的合作模式，由茶下经济社负责按照东实集团再生资源绿色分拣中心的建设标准和要求，投资建设定制化厂房；东实集团承租厂房并负责设备投资及后续运营管理。

按照工作安排，为推进项目落地，我所拟通过开展规划选址评估工作落实项目地块用地功能，完善规划依据。此外，项目及周边道路用地涉及约20亩的生态控制线，需同步开展生态控制线调整工作。

二、工作内容及成果

东城街道温塘东片区控制性详细规划已形成初步方案，功能结构、路网骨架等框架性内容已基本确定，本项目位于其范围内，结合项目发展诉求对片区规划进行梳理优化，对用地进行深入的选址评估规划研究，具体内容如下:

（1）基地适应性评估：针对地形地貌条件协调性、气候条件协调性、水文条件协调性、工程地质条件协调性进行评估。

（2）与上位规划协调性评估：针对东莞市城市总体规划以及生态控制线、土地利用规划、轨道线网规划、水源保护线等相关规划进行上位规划的校核评估。

（3）交通和市政基础设施规划条件评估：针对整体研究范围内的车行交通组织、慢行交通组织等方面开展规划研究；对市政设施及管网建设及运行情况进行摸查，并结合市政设施数量、规模、覆盖范围与项目实际建设和发展进行需求匹配性的评估分析。

（4）与城镇规划布局的协调性评估：针对整体研究范围的功能布局协调性进行分析评估，论证是否符合片区整体

功能结构；对空间协调性进行分析，并且提出空间预期及相关空间建议。

（5）与生态环境协调性评估：主要针对水环境、大气环境、声环境，以及生态环境影响与评价等方面进行评估。

（6）与综合防灾规划的协调性评估：主要针对防洪排涝规划、抗震防灾规划和消防规划等规划协调性进行评估。

（7）生态控制线调整：项目涉及生态控制线，须同步开展生态控制线调整工作，与选址评估同步上报进行审查。

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）

三、工作流程

本项目属于规划选址评估项目，具体工作流程图如下：

规划评估申请和审批流程图

