东莞市塘厦镇“三旧”改造专项规划（2015-2020）

（发文机关: 塘厦镇 发文日期: 2015-09-08 ）

第一章 总则

第1条 编制目的

为贯彻落实市政府《关于建立健全常态化机制加快推进“三旧”改造的意见》、《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的通知》，科学、有序地指导塘厦镇的“三旧”改造工作，充分发挥“三旧”改造对于完善城市功能、优化产业结构、改善人居环境的重要作用，保障东莞建设“国际制造名城、现代生态都市”，制定本规划。

第2条 改造原则

政府主导、规划管控、成片改造、计划实施。

第3条 意义和作用

本规划是塘厦镇辖区范围内“三旧”改造工作的纲领性文件，是改造单元批次计划申报、改造单元前期研究报告编制、改造单元规划编制的依据，各项改造行为，不得违反本规划。

第4条 规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》，2008

（2）《广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案》

（3）《关于建立健全常态化机制 加快推进“三旧”改造的意见》

（4）《东莞市塘厦镇总体规划（2012-2020）》

（5）《东莞市生态控制线规划》，2008

（6）《东莞市塘厦镇土地利用总体规划（2010－2020）》，2010

（7）国家、省、市的其他相关法律、法规和标准、规范

第5条 规划范围

塘厦镇镇域范围，总面积128.73平方公里。

第6条 规划期限

2015年-2020年。

第二章 改造功能指引

第7条 功能区划定

各样改造行为应符合本功能指引的要求，用地规划原则上不得违反本功能指引的安排。

根据《东莞市塘厦镇总体规划（2012-2020）》，共划定十三大功能区，包括：行政中心组团、环塘坑水库居住组团、138商贸休闲组团、林村北工业组团、林村南服务组团、科苑城组团、莆心湖北组团、莆心湖南组团、凤凰岗组团、石马-石鼓高尔夫综合产业区、沙湖高尔夫综合产业区、大坪高尔夫休闲度假区。

第8条 行政中心组团

以行政办公、居住等功能为主。

第9条 环塘坑水库居住组团

以文化娱乐、居住等功能为主，作为东莞东南部片区综合服务中心的重要组成。

第10条 138商贸休闲组团

以商务商贸、文化娱乐、休闲为等功能为主。

第11条 林村北工业组团

以发展物流、工业等职能。

第12条 林村南服务组团

以发展成为生活服务、居住等职能为主的综合组团。包括：莲湖、水电三局、旧城区。

第13条 科苑城组团

以高新技术为主的工业组团。包括龙背岭工业区、科苑城信息产业园。以科苑城为核心，发展高科技工业，培育航空工业。完善为工业服务的基础设施配套，加强产业联系。

第14条 莆心湖北组团

以莆心湖、振兴围等为核心承接中心组团的辐射带动，依托良好的区位优势，通过旧厂、旧村改造释放用地存量，发展成为配套完善的居住区，作为中心区远期居住职能拓展区。

第15条 莆心湖南组团

以清湖头和蛟乙塘为核心整合周边工业用地，发展成为大型的传统制造业园区，承接中心组团工业的外迁。

第16条 凤凰岗组团

发展成为特色化的工业区以及服务于周边的中高档居住为主的综合组团。包括横塘、石潭埔、桥陇、凤凰岗等村及128工业区。

第17条 石马-石鼓高尔夫综合产业区

依托周边现有产业基础，发展高尔夫运动器材制造业、赛场设备器械业等；利用增量空间引入龙头企业，从而带动产业类型的置换，逐步加强高尔夫产业的集聚。

第18条 平山高尔夫休闲商务区

包括平山以及沙湖大道沿线。依托高尔夫球场和邻近深圳的交通区位优势，发展商务会议、休闲度假、主题房地产等服务业。挖掘存量用地，优先开发大型酒店、休闲娱乐设施、商务会议设施、高尔夫房地产等。控制该区工业的开发，引导工业的外迁与置换，逐步改造成为商业、居住用地。

第19条 沙湖高尔夫综合产业区

是塘厦发展高尔夫制造业的核心空间载体，控制和引导进入的企业类型，重点扶持与高尔夫相关的制造业，推进高尔夫与塘厦制造业的结合。

第20条 大坪高尔夫休闲度假区

是莞深融合最重要的空间载体，规划发展成为服务于深港都会区的休闲度假中心。以休闲体育、餐饮娱乐、房地产、酒店设施为主。

第三章 改造政策分区

第21条 改造政策分区

东莞市的“三旧”改造实行差异化的空间管控政策，所有“三旧”改造项目都必须遵循各类改造政策分区的管控要求。

塘厦镇人民政府将镇域范围划定为：改造核心区、产业保障区、生态保护区、历史文化及特色保护区、战略统筹区。

第22条 改造核心区

除以产业类改造、公益性改造、旧村改造为主或经市政府特别批准的改造单元以外，改造单元应集中于改造核心区内。

不在改造核心区范围内，改居住、商住的项目，除旧村为主的改造外，原则上只能按控规（或者微调）实施。

塘厦镇划定改造核心区面积1684.2公顷，规划建设用地1608.4公顷，占镇域规划建设用地的23.7%。主要包括塘厦中心区和大坪改造核心区。

第23条 产业保障区

产业保障区是以发展工业、仓储、科研设计、公共设施为主的区域，可适量发展金融保险、贸易咨询等项目。

产业保障区内，除按控规实施（或微调）及经市政府特别批准的项目外，原则上不允许“工改居”。区内的“工改居”项目由政府优先收储。“工改居”指现状工业、仓储等产业用地改造为居住、商住用地的项目。

塘厦镇划定的产业保障区4859.9公顷，其中规划的产业用地1908.9公顷，占镇域规划产业用地的84.3%。主要包括林村产业保障区、横塘产业保障区、科苑城产业保障区、莆心湖产业保障区、凤凰岗产业保障区。

第24条 生态保护区

生态保护区指基于生态保护的要求，划定严禁拆除重建的地区。生态保护区内的现状建筑应逐步清退并复绿。对生态保护区的现状建筑进行清退和复绿的，可获得建设量指标奖励，该指标可转移，具体奖励及转移办法另行制定。

塘厦镇划定的生态保护区面积4920.9公顷，占镇域总用地的38.2%，主要位于塘厦镇外围和黄江、樟木头、清溪、凤岗的城镇隔离绿地。

第25条 历史文化及特色保护区

历史文化及特色保护区内应以综合整治为主，禁止大拆大建。各种改造活动应遵守历史文化名城、名镇、名村等规划的要求，应服从文化保护和特色传承的需要，与周边环境相协调。

塘厦镇划定的历史文化及特色保护区包括龙背岭特色村落保护区。

第26条 战略统筹区

战略统筹区是指为提升战略节点的开发水平，政府提前预控的区域。

战略统筹区内的改造项目由政府优先收储。战略统筹区内由政府收储并公开出让的连片改造区域，在规划调整申请、容积率指标确定等方面给予一定的弹性。

塘厦镇划定的战略统筹803.8公倾，规划建设用地795.8公顷，占总建设用地的11.7%。包括138片区、128片区和科苑城片区。

第27条 其他

不在任何改造政策分区或只在战略统筹区内的改造项目，除旧村为主的改造外原则上只能按控规实施（或微调）。

第四章 重点改造区域

第28条 改造区域

改造区域是塘厦镇客观需要进行改造的区域，面积3131公顷，主要是分布在中心区、科苑城、沙苑、振兴围。

其中“工改工”区域1568公顷，主要位于沙苑、振兴围和林村北三个组团内。

第29条 重点改造区域

重点改造区域，塘厦镇政府近期重点推进的连片改造区域，是申报单元批次计划的优先准入区域。新增用地指标、财政投入、社会资金引导等应向重点改造区域倾斜和集中。

塘厦镇划定重点改造区域3处，面积1240公顷，分别为138近期重点改造区域，面积约为518公顷；振兴围近期重点改造区域，面积约为404公顷；蛟乙塘近期重点改造区域，面积约为318公顷。

第五章 公共设施统筹

第30条 紧缺的公共设施类型

塘厦镇现状紧缺的公共设施类型包括：主要为学校和镇级公园、大型老人活动场地及变电站。

“拆三留一”须优先配套上述设施，后续改造工作须重点加强上述设施的建设。

第31条 监管单元

塘厦镇划定监管单元1个，138监管单元，单元规模29.88公顷。

原则上应以监管单元整体范围申报改造单元批次计划，并确保监管单元内规划的主要设施与经营性改造项目得以联动实施。

第六章 附则

第32条 成果构成和法律效力

本规划成果由文本、图纸和附件（说明书）三部分组成。文本和图纸具有同等效力，同时使用。

第33条 规划实施

本规划由东莞市人民政府批准后，由塘厦镇人民政府组织实施。

第34条 规划解释权

本规划的解释权属东莞市城乡规划局。