

文 本

## 第一章 总则

### 第1条 编制目的

指导麻涌镇未来五年的“三旧”改造工作，明确全镇各片区的功能结构和指引，差异化的对不同区域进行改造，引导近期改造向改造重点区域集聚，促进麻涌镇更新改造工作，为城市产业和空间转型升级提供空间保障。

### 第2条 规划作用

有序推进麻涌镇更新改造工作，促进城市功能升级，完善城市配套服务，提升城市品质，保障城市产业发展空间和生态资源。引导城市更新改造时序，做集中成片改造。

### 第3条 规划范围

本规划的规划范围为麻涌镇全镇域，总面积 91.11 平方公里。

### 第4条 规划期限

本规划期限为 2015 年-2020 年。

## 第二章 改造功能指引

### 第5条 目的作用

通过对总规功能进行细化，对各功能区明确指引，引导城镇更新改造改功能实施。改造单元和改造项目必须符合功能组团定位才能进行改造。

### 第6条 功能区划定

按照《东莞水乡特色发展经济区域城乡总体规划》，共划定 4 个功能区，包括：城镇中心片区、滨江休闲商务区、临港产业片区、北部轻柔产业片区

### 第7条 城镇中心片区功能指引

南部商务商贸新城组团——生活服务以及配套产业服务于一体的综合服务中心  
中部休闲居住旧城组团——以生态、生活、文化和休闲为主题的生活服务中心  
北部教育培训新城组团。——教育培训、生产服务专业中心

### 第8条 滨江休闲商务区功能指引

大盛南洲居住商务组团——滨江产业带的配套服务节点  
华阳轻柔产业组团——麻涌镇产业转型升级的空间载体  
濠丰环保产业组团——低污染、低能耗的环保产业示范园区

### 第9条 临港产业片区功能指引

新沙港工业园组团——配套完善的临港工业园区  
新沙港物流园组团——物流集散、小型杂货为主的广州港重要组成

## 第10条 北部轻柔产业片区功能指引

北部轻柔产业组团——麻涌产业转型升级示范区

民盈高新产业园区组团——以电子信息、太阳能，新材料为主的高新技术园区

## 第三章 改造政策分区

### 第11条 目的作用

划定生态、产业底线，保障城市健康发展；划定历史文化及特色保护区，避免城市千篇一律、传承城市文化，提升城市品质；划定改造核心区，引导城市更新改造有序推进；划定战略统筹区，确保政府对特色资源的统筹，提升政府的操作平台。

### 第12条 产业保障区

产业保障区指为保障产业发展空间，由政府划定的一类政策分区，实现对特定产业集聚区的严格保护。规划划定产业保障区 30.4 平方公里，占镇域总用地面积的 33.3%。产业保障区内现状产业用地面积约为 7.5 平方公里，占现状产业用地的 59%。产业保障区内的产业用地为 14 平方公里，占总规中产业用地（14.9 平方公里）94%。

管控要求：产业保障区内应以工业、仓储、科研设计、公共设施用地为主，可适当发展金融保险、贸易咨询等设施用地；严格保障规划产业用地的落实；区内除按控规实施项目外，禁止其他工改居行为；按控规实施的工改居项目，需由政府优先收储，政府确定不收储的方可自行改造。

### 第13条 生态保护区

生态保护区基于生态保护的要求，划定严禁各种建设行为的地区，实现对城市特定生态资源的保护。规划划定生态保护区 23.7 平方公里，占总用地面积的 26%，包括了两条生态廊道——由西北的东江北干流为起点，倒运河水道为终点的通廊；沿倒运河水道通廊、两个生态斑块——华阳湖湿地公园；钱公洲岛—麻涌世界农场。

管控要求：生态保护区内，严禁拆除重建，镇街政府应对生态保护区内的现状建筑进行逐步的清退和复绿。对生态保护区内的现状建筑进行清退并复绿的，可获得建设量指标奖励，该指标可转移。

### 第14条 历史文化及特色保护区

历史文化及特色保护是指根据历史文化保护以及村落特色传承的要求，划定的改造保护区。本次规划主要对文物保护单位和不可移动文物进行落实。

管控要求：历史文化及特色保护区内的改造，应遵守历史文化名城、名镇、名村等规划的要求；应以综合整治为主，严禁大拆大建。历史文化及特色保护区内的改造，应服从文化保护和特色传承的需要，应与周边环境相协调。

### 第15条 改造核心区

改造核心区是指镇街政府划定，可以进行商业、住宅开发的特定区域。规划划定改造核心区 16 平方公里，分别为城镇改造核心区、滨江改造核心区和北部组团改造核心区，占总用地面积的 17.6%。

管控要求：除以产业类改造、公益性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。改造核心区是工业改居住、商业的准入区域。

### 第16条 战略统筹区

战略统筹是指政府确定需要进行战略统筹的地区。是作为未来城市发展的重要支撑。规划划定战略统筹区 9.3 平方公里。

管控要求：战略统筹区内的改造项目，由政府优先收储；政府确定不收储的改造项目，可自行改造，但需提供镇街政府同意不收储的函件。战略统筹区内，由政府收储的改造项目，在满足基础设

施承载力的前提下，容积率指标可适当提高。

## 第四章 改造区域划定

### 第17条 改造区域

改造区域是指引导未来麻涌镇改造项目集聚的区域，近期改造项目应向改造区域集中，避免分散。规划划定改造高速路出入口工业区、旧城中心片区、滨江片区、环保产业片区、麻涌西站周边片区、新城中心片区，共约为 16 平方公里，占总用地面积的 17.6%。。

规划期内的改造单元应集中在改造区域内。

位于改造区域内的改造单元，优先纳入当年的批次计划。

### 第18条 重点改造区域

镇政府确定四个重点改造区域，包括滨江片区、南部新城市中心区、高速公路出入口地区、环保产业园片区。

## 第五章 公共设施统筹

### 第19条 紧缺的公共设施类型

麻涌镇现状紧缺的公共设施类型包括：行政管理和社区服务设施、福利设施、大型文化设施、体育设施、医疗设施等。

“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。

## 第六章 附则

第20条 在麻涌镇行政辖区范围内的“三旧”改造项目，必须遵守本规划。

第21条 规划文本和图集中的规划图纸具有同等效力。

第22条 本规划由麻涌镇人民政府组织实施。

第23条 本规划的解释权属东莞市城乡规划局。