镇安县中心城区控制性详细规划GZD-23-09、GZD-23-06地块调整

一、地块位置

规划调整地块位于青槐生态宜居组团，青槐社区南门坡，《镇安县中心城区控制性详细规划》为GZD-23-09 、GZD-23-06地块。其中GZD-23-09地块面积44804.40㎡，GZD-23-06面积9672.68㎡。

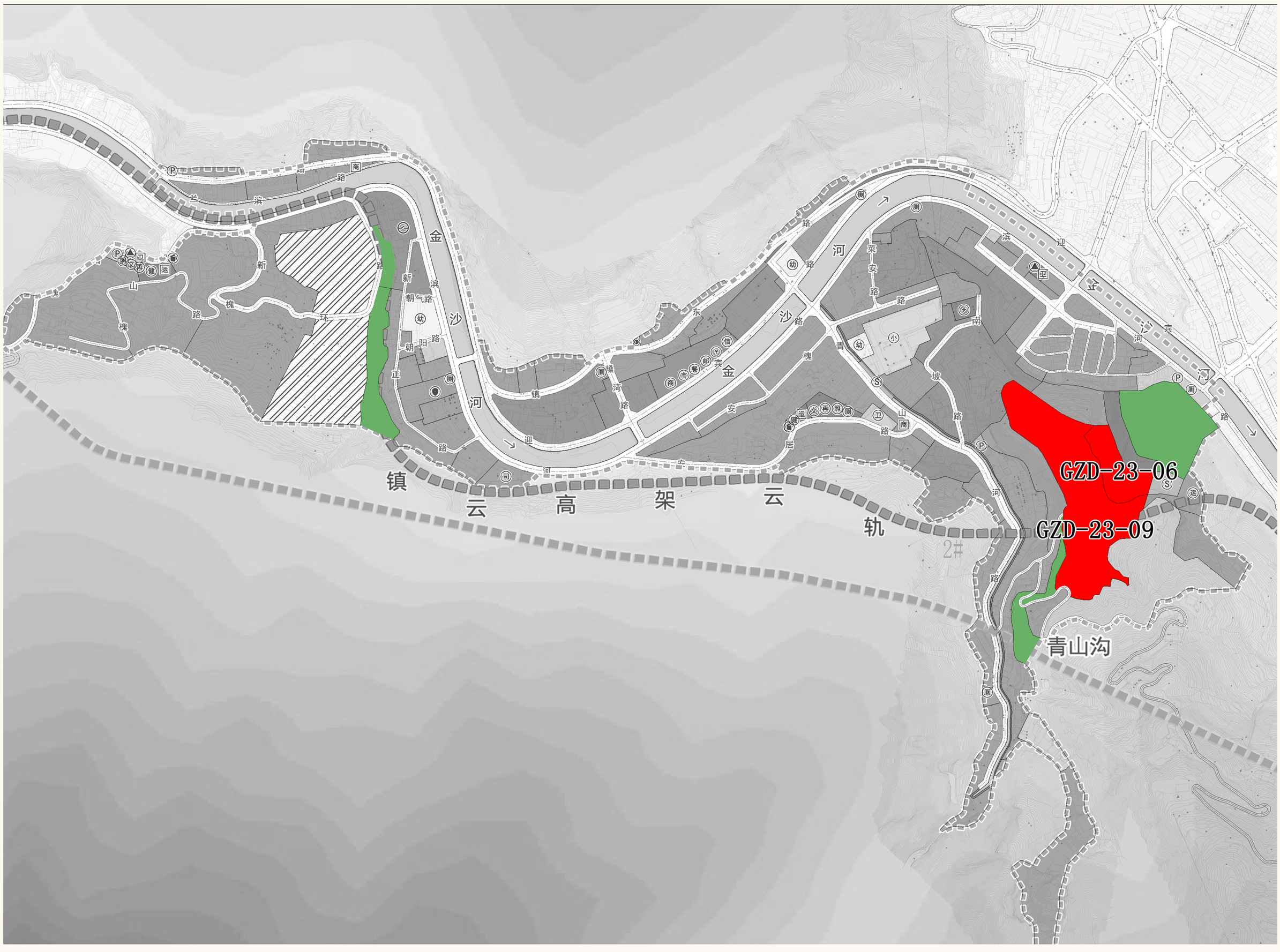










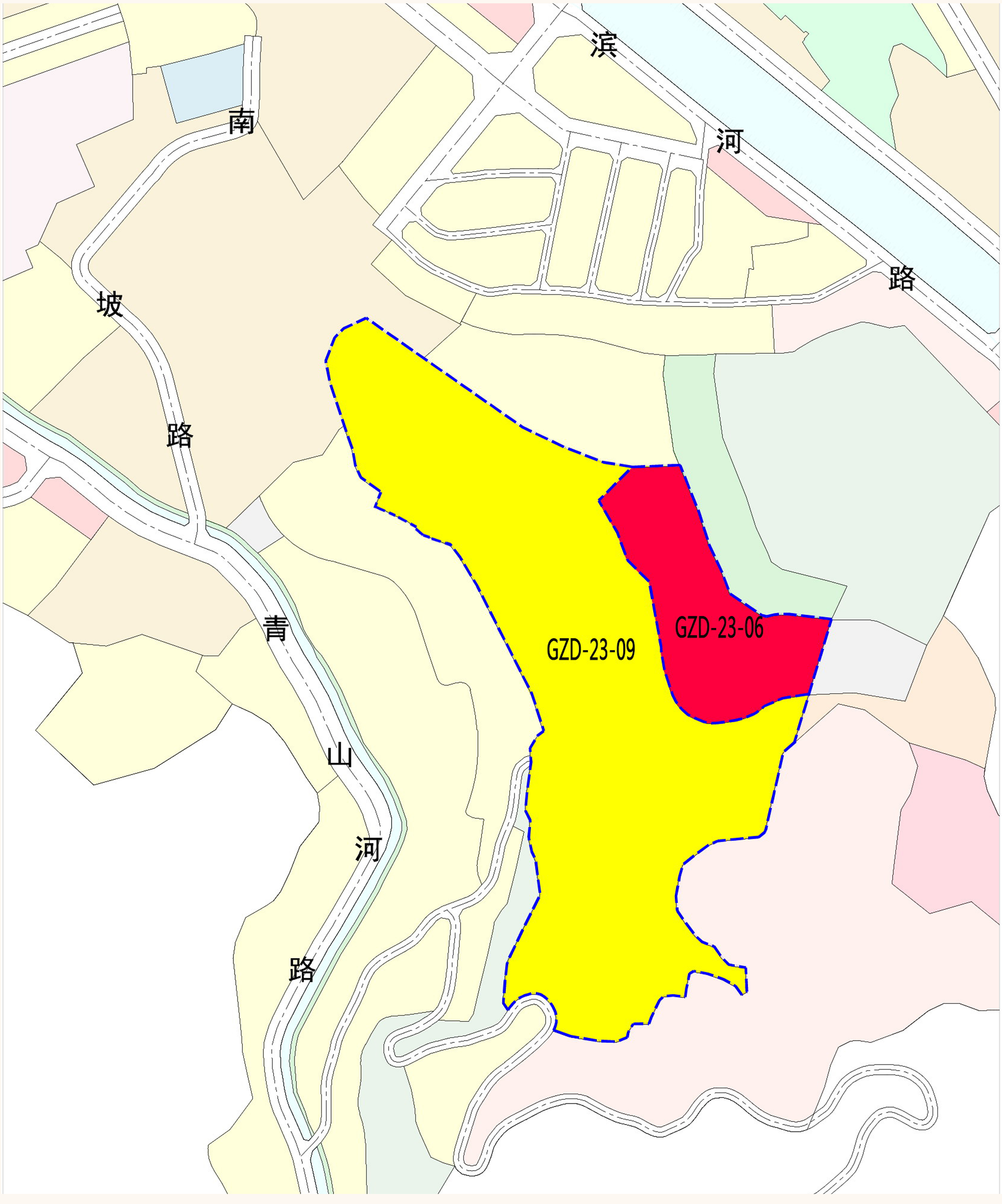


镇安县中心城区控制性详细规划GZD-23-09、GZD-23-06地块调整

原控规情况

（1）GZD-23-06用地面积9673.68㎡，容积率≤3.5，建筑密度≤40%，建筑高度≤24m，绿地率≥30%,机动车出入口位于地块西南，停车位370个。

（2）GZD-23-09 用地面积44804.40㎡，容积率≤1.5，建筑密度≤40%，建筑高度≤15m，绿地率≥30%,机动车出入口位于地块西侧和南侧，停车位535个。



镇安县中心城区控制性详细规划GZD-23-09、GZD-23-06地块调整

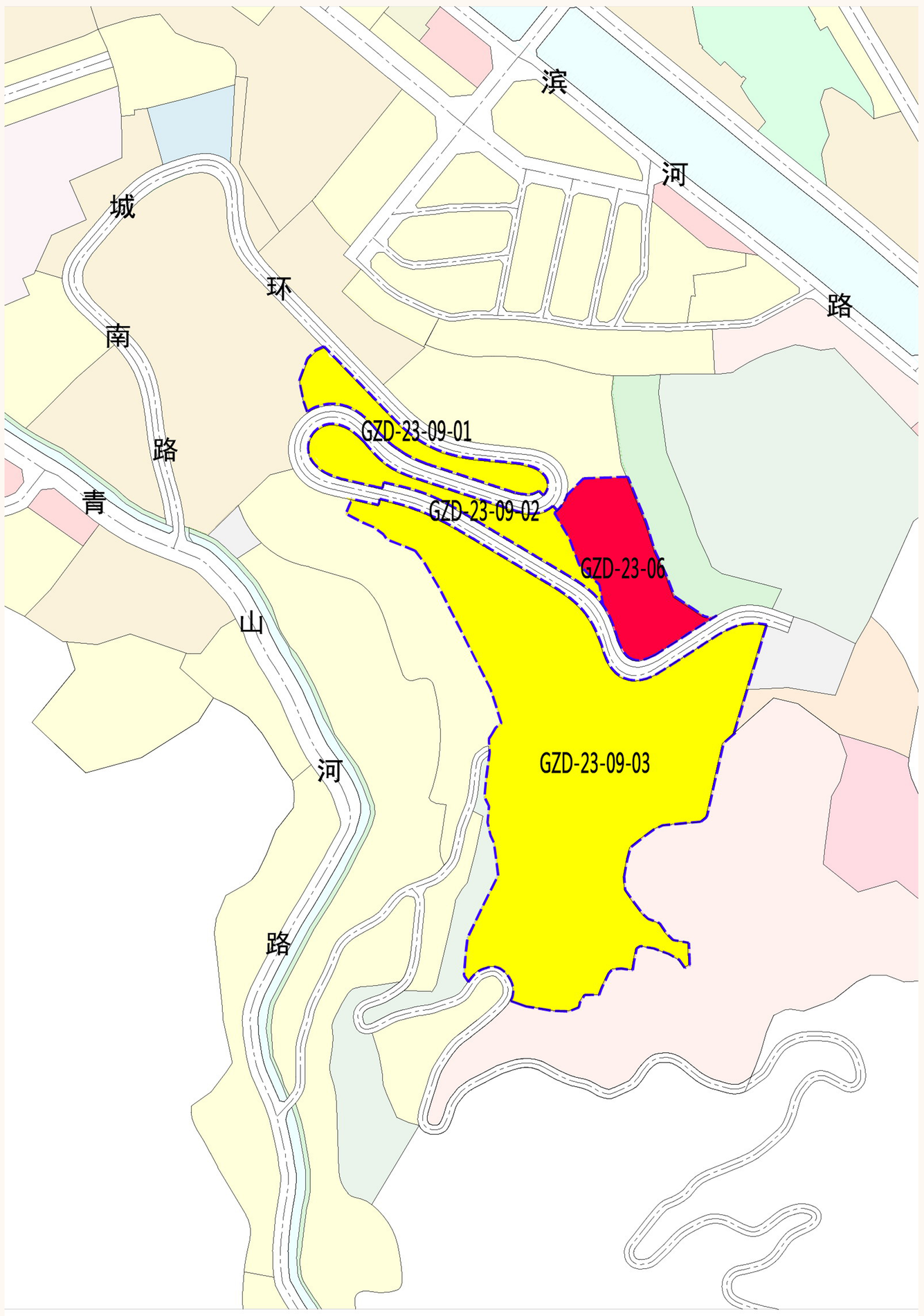
调整后控规情况

（1）GZD-23-06地块面积5559.20㎡，容积率≤3.5,建筑密度≤40%,绿地率≥30%，建筑限高≤24米，机动车出入口为南边，机动车停车位155个（具体车位按0.8个/百平方米地上计容面积配置）。

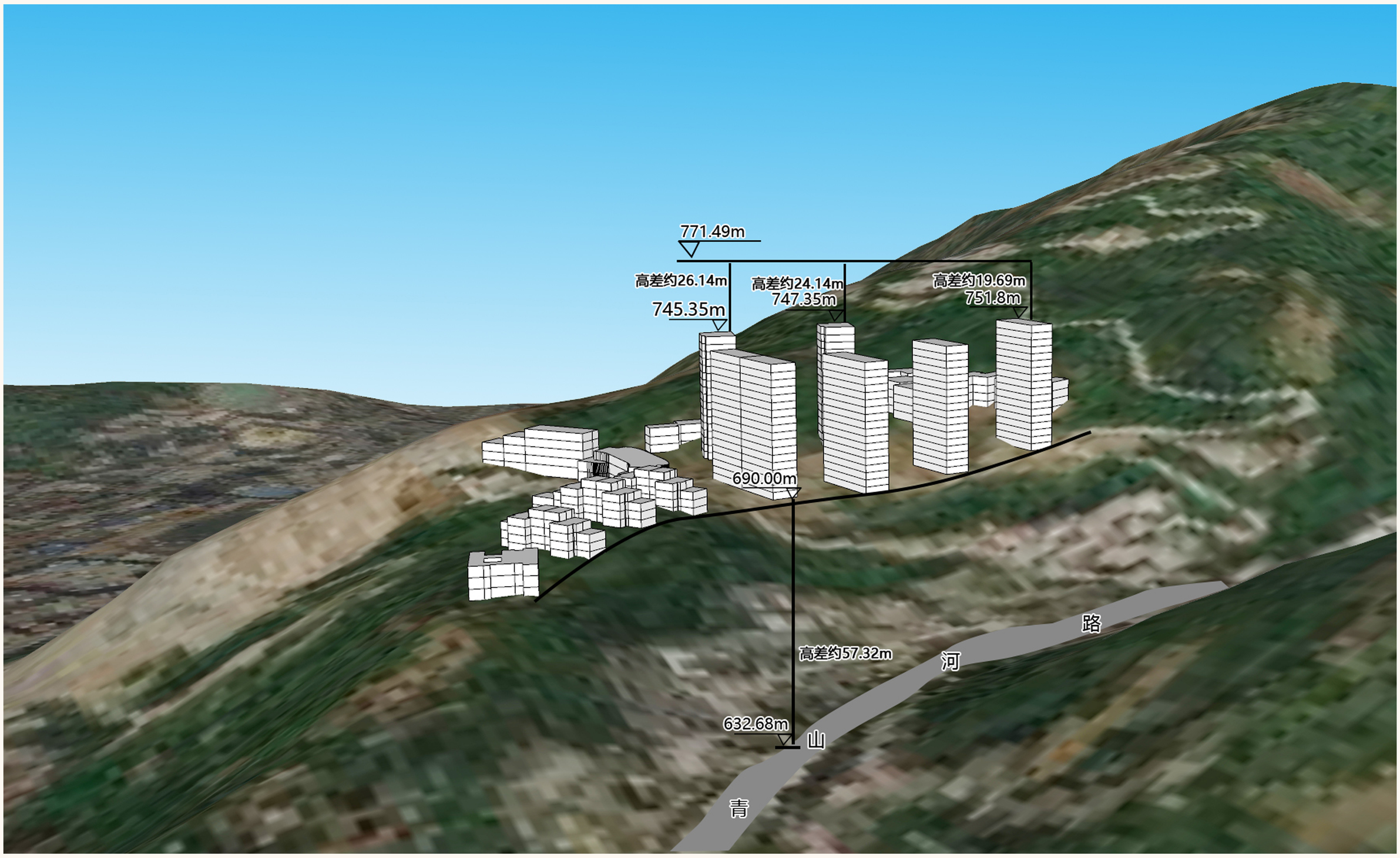
（2）GZD-23-09-01地块面积2932.86㎡，容积率≤1.5,建筑密度≤40%,绿地率≥30%，建筑限高≤15米，机动车出入口为南边和北边，机动车停车位35个（具体车位按0.8个/百平方米地上计容面积配置），非机动车位为85个（具体车位按2.0个/百平方米地上计容面积配置）。

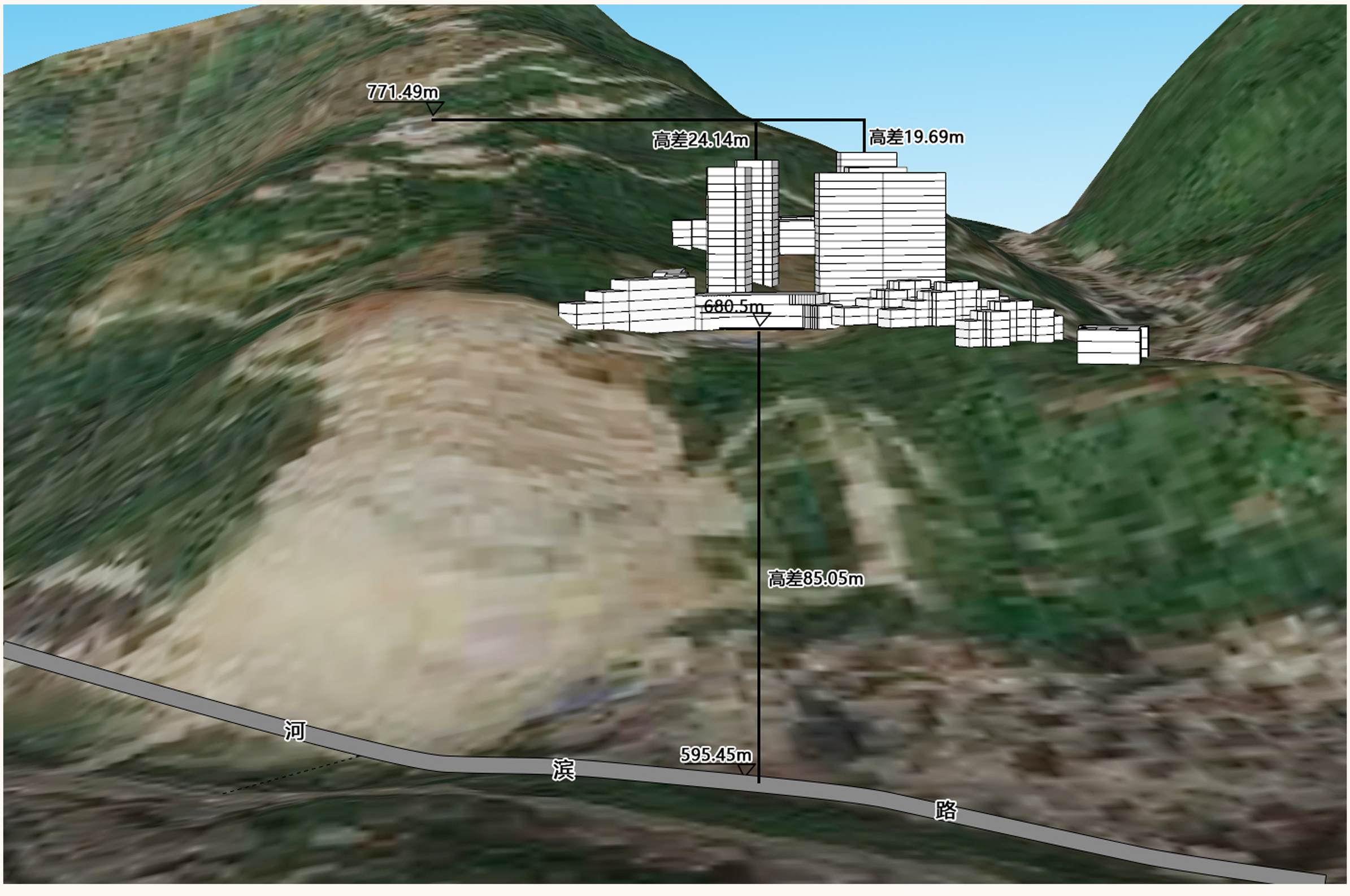
（3）GZD-23-09-02地块面积3606.30㎡，容积率≤1.5,建筑密度≤40%,绿地率≥30%，建筑限高≤15米，机动车出入口为南边和北边，机动车停车位40个（具体车位按0.8个/百平方米地上计容面积配置），非机动车位为105个（具体车位按2.0个/百平方米地上计容面积配置）。

（4）GZD-23-09-03用地面积34374.10㎡，容积率≤1.5,建筑密度≤40%,绿地率≥30%，建筑限高≤60米，机动车出入口为南边和北边，机动车停车位410个（具体车位会所酒店按0.8个/百平方米地上计容面积配置，住宅按0.8个/百平方米地上计容面积配置），非机动车位为1030个（具体车位按2.0个/百平方米地上计容面积配置）。



调整后建筑高度控制

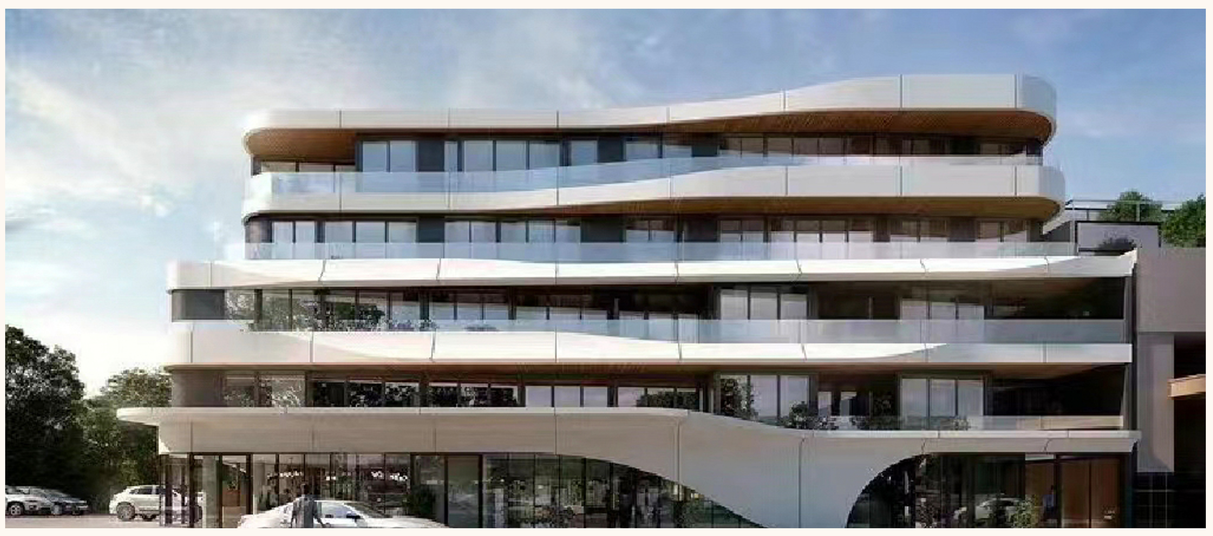

771.49m
高差约26.14m
745.35m
高差约24.14m
747.35m
高差约19.69m
751.8m
690.00m
高差约57.32m
632.68m
路
河
山
青


771.49m
高差24.14m
高差19.69m
680.5m
高差85.05m
595.45m
河
滨
路

调整后建筑风貌引导





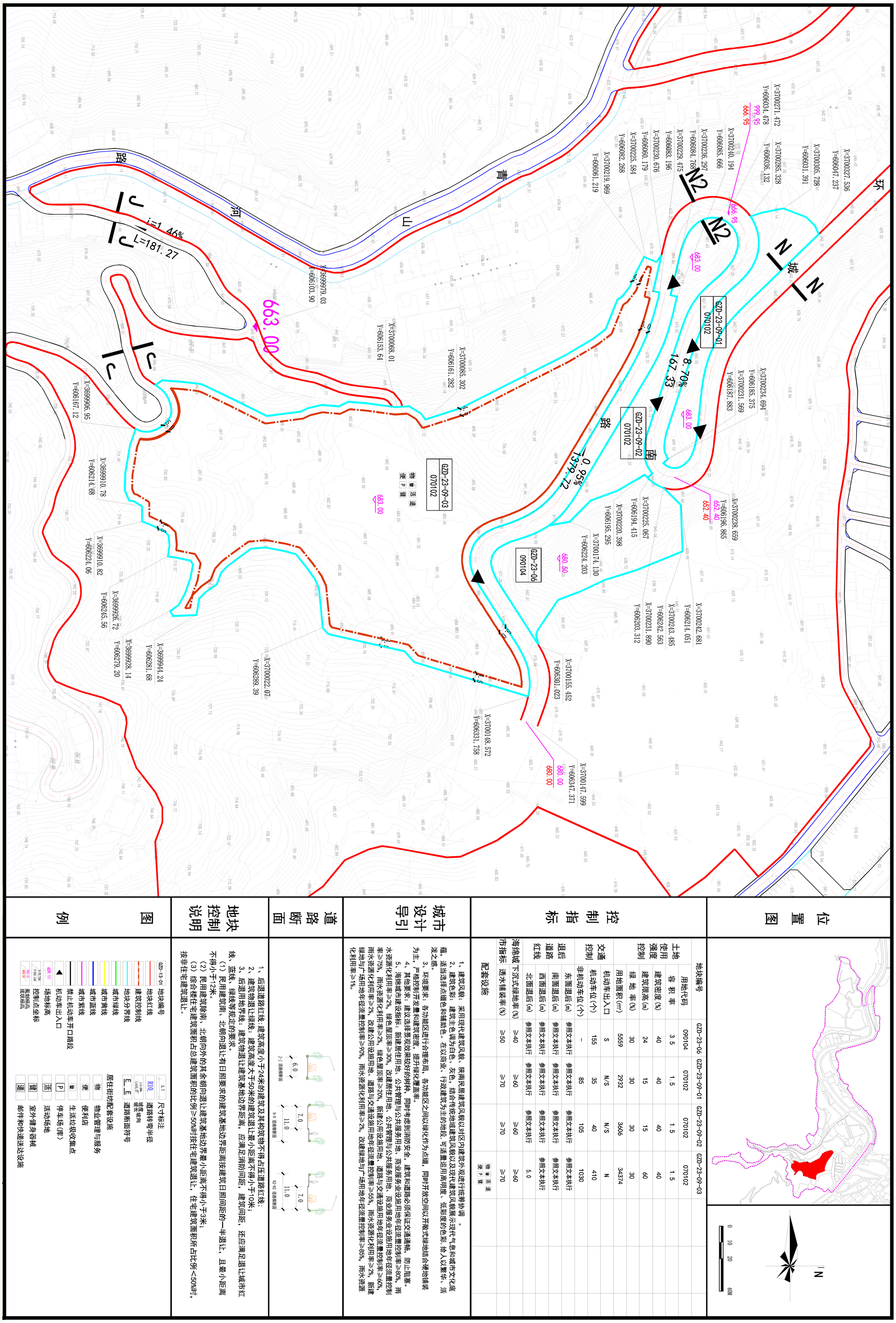






镇安县中心城区控制性详细规划GZD-23-09、GZD-23-06地块调整

调整后地块图则



位置图						
地块编号	GZD-23-06	GZD-23-09-01	GZD-23-09-02	GZD-23-09-03		
土地使用强度控制 用地代码	090104	070102	070102	070102		
容积率	3.5	1.5	1.5	1.5		
建筑密度(%)	40	40	40	40		
建筑限高(m)	24	15	15	60		
绿地率(%)	30	30	30	30		
用地面积(m²)	5559	2932	3606	34374		
交通控制 机动车出入口	S	N/S	N/S	N		
机动车位(个)	155	35	40	410		
非机动车位(个)	-	85	105	1030		
退后道路红线 东面退后(m)	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行		
南面退后(m)	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行		
西面退后(m)	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行		
北面退后(m)	参照文本执行	参照文本执行	参照文本执行	5.0		
海绵城市指标 下沉式绿地率(%)	≥40	≥60	≥60	≥60		
透水铺装率(%)	≥50	≥70	≥70	≥70		
配套设施				物 便	活 P	递

控制指标						
城市设计导引	1、建筑风貌：采用现代建筑风貌、陕南民居建筑风貌以对区内建筑外观进行统筹协调 。 2、建筑色彩：建筑主色调为白色、灰色，结合传统地域建筑风貌以及现代建筑风貌展示现代气息和城市文化底蕴，适当选择点缀色和辅助色。在以商业、行政建筑为主的地段，可适量运用高明度、低彩度的色彩，给人以繁华、活泼之感。 3、环境要求：各功能区进行合理布局，各功能区之间以绿化作为点缀，同时开放空间以开敞式绿地结合硬地铺装为主，严格控制开发量和建筑密度，提升绿化覆盖率。 4、其他要求：建议选择景观效果较好的树种，同时考虑到消防安全，建筑和道路必须保证交通通畅，防止阻塞。 5、海绵城市建设指标：新建居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地年径流量控制率≥80%，雨水资源化利用率≥2%，绿色屋顶率≥30%，改建居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地年径流量控制率≥75%，雨水资源化利用率≥2%，绿色屋顶率≥20%，新建公用设施用地、道路与交通设施用地年径流量控制率≥60%，雨水资源化利用率≥2%，改建公用设施用地、道路与交通设施用地年径流量控制率≥55%，雨水资源化利用率≥2%，新建绿地与广场用地年径流量控制率≥90%，雨水资源化利用率≥2%，改建绿地与广场用地年径流量控制率≥85%，雨水资源化利用率≥1%。					
道路断面						
地块控制说明	1、后退道路红线：建筑高度小于24米的建筑及其构筑物不得占压道路红线； 2、建筑物退让绿线：建筑高度大于50米的建筑退让最小距离不得小于10米； 3、后退用地界线：建筑物退让建筑基地边界距离，应满足消防间距，建筑间距，还应满足退让城市红线、蓝线、绿线等规定的要求。 (1) 民用建筑南、北朝向退让有日照要求的建筑基地边界距离按建筑日照间距的一半退让，且最小距离不得小于12米。 (2) 民用建筑除南、北朝向外的其余朝向退让建筑基地边界最小距离不得小于3米； (3) 综合楼住宅建筑面积占总建筑面积的比例≥50%时按住宅建筑退让，住宅建筑面积所占比例<50%时，按非住宅建筑退让。					
图例	GZD-13-01 地块编号 地块红线 建筑控制线 地块分界线 城市绿线 城市黄线 城市蓝线 城市紫线 禁止机动车开口路段 机动车出入口 场地标高 控制点坐标 规划标高	5.7 尺寸标注 R10 道路转弯半径 坡度 坡长 坡向 E_E 道路断面符号 居住街坊配套设施 物 物业管理与服务 便 便利店 生活垃圾收集点 停车场(库) 活 活动场地 健 室外健身器械 递 邮件和快递送达设施					

建议用地边界优化方案

