

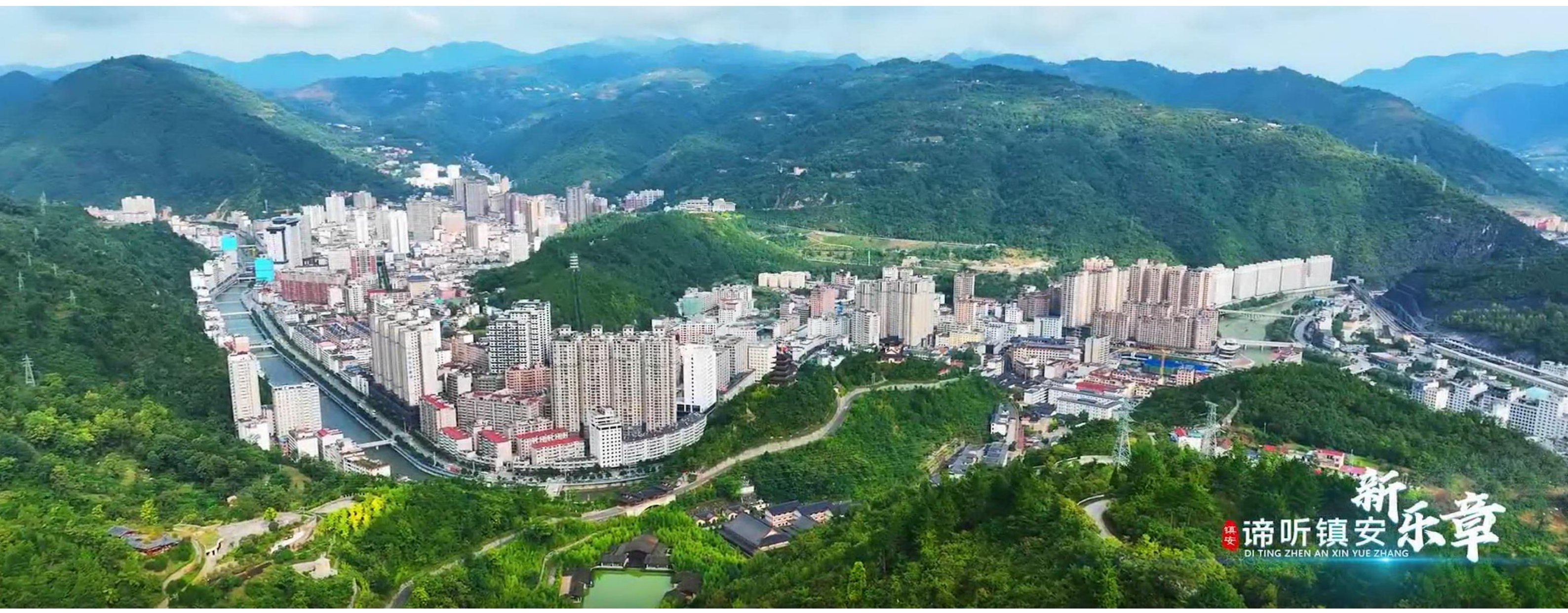
镇安县自然资源局

**关于征求《镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标及绿地率调整论证报告》
意见建议的公告**

**镇安县自然资源局
2024年8月**

前言

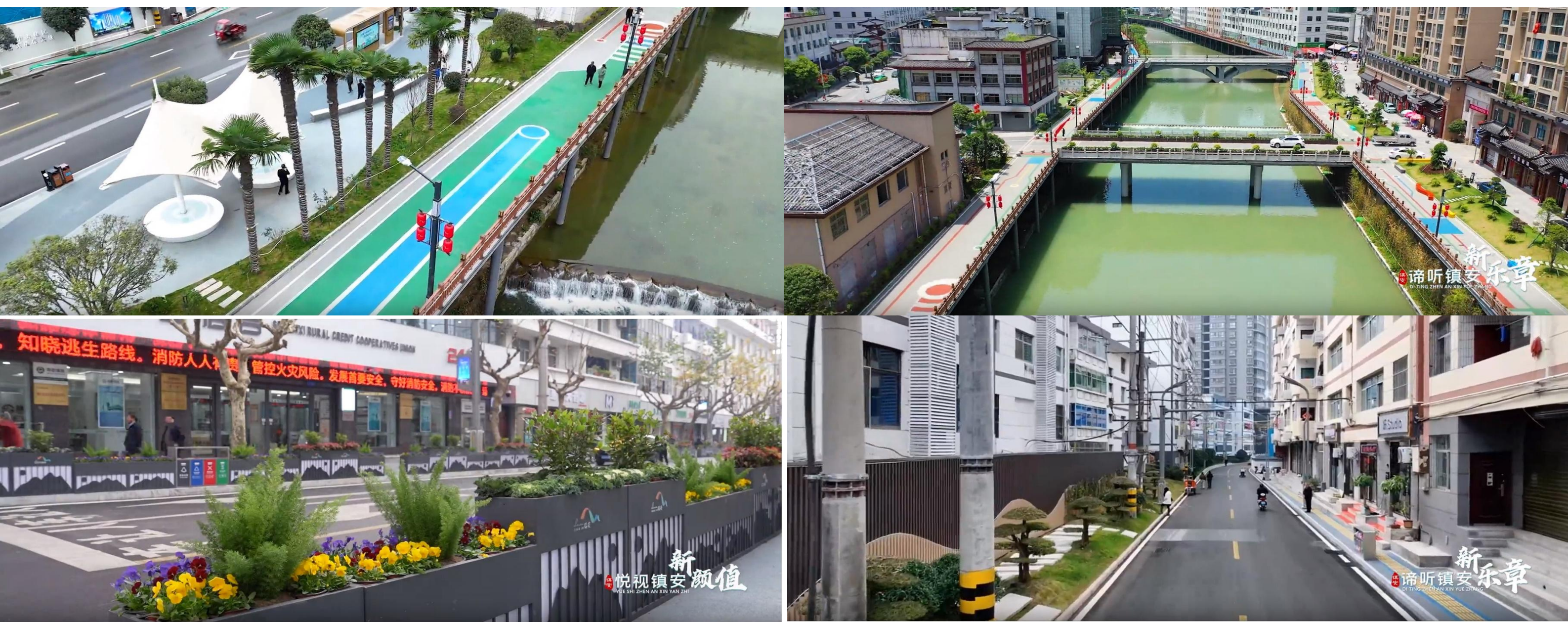
为了科学有序推进规划建设,落实县委县政府“一厅四地”发展战略。经政府同意,编制完成了《镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标及绿地率调整论证报告》,拟对城区停车位配建指标及绿地率控制指标进行调整。为进一步增强调整论证报告的科学合理性、现实操作性以及公共参与性,依据《中华人民共和国城乡规划法》和《陕西省控制性详细规划管理办法》的有关规定,现将《镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标及绿地率调整论证报告》进行公示,广泛征求社会各界各部门、相关利害关系人、广大群众及公众意见。



一、镇安县主城区相关现实概况

镇安县城地处秦岭腹地，属典型的“带状河谷型”城市。随着“精致镇安”三年提升行动工作的贯彻实施，近年来城区园林绿化工作成果达到全国先进水平，主城区内现状集中公园绿地主要有绣屏山公园、虹化山公园、金台山公园三处，基本满足城市居民休闲游憩需求。城区公园用地面积为38.86公顷，占主城区总用地面积5.43%；防护绿地用地面积为9.38公顷，占主城区总用地面积1.31%；广场用地面积为6.58公顷，占主城区总用地面积0.92%；其他农用地面积为35.19公顷，占主城区总用地面积4.91%；河流水系面积为67.46公顷，占主城区总用地面积9.42%，主城区内绿化空间占比21.99%，基本满足“出门见绿、步行入园”要求。此外，受“山多地少”的县情影响，主城区建设用地相对紧张，且现状建设严重饱和，“城市更新”过程中建设项目的落地实施受地下水位较高、基岩分布较浅、周边建筑安全间距不足等诸多限制条件，严重影响了城市更新和旧城改造进程。

《镇安县中心城区控制性详细规划（2021-2035年）》于2022年7月21日经县人民政府正式批复以来，实施至今已近两年时间。中心城区城市空间环境及景观面貌焕然一新，公共服务设施及基础设施配套不断完善，城市安全韧性得到极大提升，城市形象颜值更加靓丽，民生福祉不断增强，但同时也存在部分具体实施问题，诸如部分“棚改”项目地块较小导致综合效益无法平衡，部分项目用地停车配套需求与规划控制不一致等，造成城市规划管理工作举步维艰，较大影响了主城区部分项目落地实施。

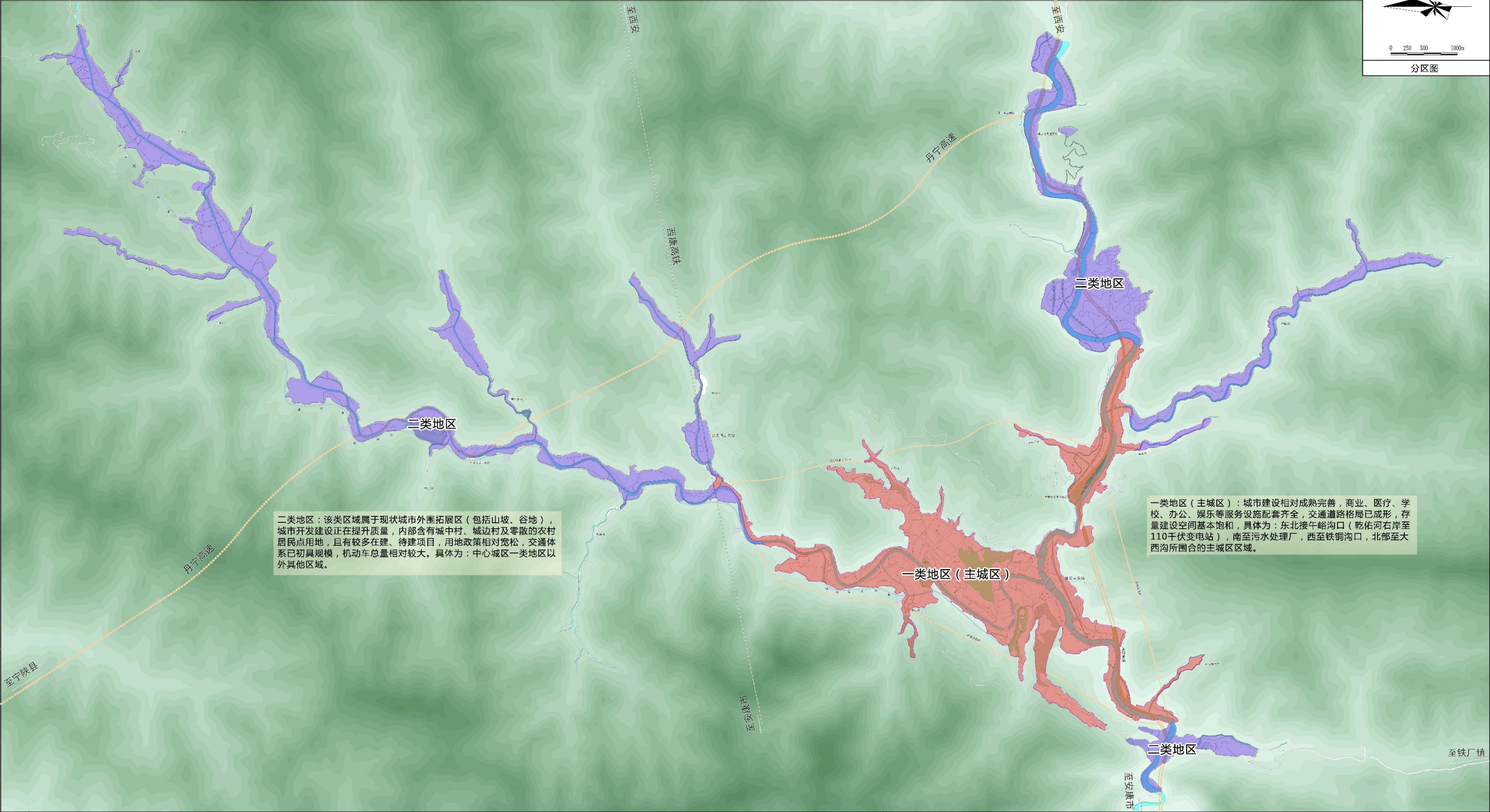


二、调整对象区划

一类地区（主城区）：镇安县中心城区内，东北接午峪沟口（乾佑河右岸至110千伏变电站），东南至污水处理厂边界，西至铁铜沟口，北部至大西沟所围合的主城区区域，总面积约7.16平方公里。

二类地区：该类区域属于现状城市外围拓展区（包括山坡、谷地），城市开发建设正在提升质量，内部含有城中村、城边村及零散的农村居民点用地，且有较多在建、待建项目，用地政策相对宽松，交通体系已初具规模，机动车总量相对较大。具体为：中心城区一类地区以外其他区域。

镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标及绿地率调整论证报告



三、《镇安县中心城区控制性详细规划》停车位、绿地率配建指标情况

1 停车位配建指标情况

- ① 各类新建建筑均应配建相应的停车场（库），高层建筑应设置地下停车库，居住区内地面停车率不宜超过10%；停车场、库的服务半径不宜大于150米。
- ② 新建建筑物配建停车场需设置机械停车设备的，居住类建筑其机械停车位数量不得超过停车位总数的90%，采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不得低于3.8米；
- ③ 新建住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件；大型公共建筑物配建停车场（库）、公共停车场（库）具备充电条件的车位不应低于10%。
- ④ 建筑功能发生改变的，应当按照标准重新核算停车位配建指标，并按照新核算的停车配建指标建设停车场或停车位，配套建设的停车场应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，同步交付使用。
- ⑤ 对于主城区内机关、企事业单位（军事、安保等涉密单位除外）、住宅小区采用“错时停车、收费停车”的方式，向社会公众开放。
- ⑥ 为缓解主城区交通拥堵和停车难问题，规划主城区部分道路划设路内停车，具体由城市规划管理部门和公安交管部门进行负责，同时应对路内停车位采取差异化收费管理、服务，引导车辆向路外停车场停放。非城市管理部门划设的路内停车位均为非法，公安交管部门配合城市管理部门对非法停车位进行联合执法、予以取缔。
- ⑦ 建议由县城市管理部门对主城区建成小区进行配建停车位存量评估，并制定《镇安县主城区停车位改造专项规划》；

用地类别	用地/建筑类别	绿地率（%）
居住建筑用地	低层	30%
	多层	25%
	中高层	
	高层	
中小学及幼儿园		30%
公共管理与公服设施用地	行政办公用地	30%
	体育用地	
	教育科研用地	
	文化设施用地	
	社会福利用地	
	医疗卫生用地	25%
商业服务设施用地		20%
道路交通设施用地		20%
仓储物流用地		20%
公用设施用地		20%
绿地与广场用地	公园绿地	70%
	防护绿地	90%
	广场用地	50%

注：表中不含工业用地绿地率控制指标，按照《工业项目建设用地控制指标》中规定执行。其他各类绿地率控制指标均为下限值。旧区改造区建设项目的绿地率达不到上述标准的，可以降低5%。

项目			指标单位	机动车	备注
住宅	一类		车位/100m ²	1.0	高档住宅、别墅，以低层为主。
	二类		车位/100m ²	0.8	普通住宅，以多、高层住宅为主。
	三类		车位/100m ²	0.5	经济适用房
	四类		车位/100m ²	0.3	廉租房和公共租赁住房
办公	一类		车位/100m ²	0.7	政府行政机关、金融
	二类		车位/100m ²	0.5	其他机构
宾馆	一类		车位/100m ²	0.8	高级、星级宾馆（三星级以上）
	二类		车位/100m ²	0.4	一般宾馆（三星级及三星级以下）、招待所
餐饮娱乐			车位/100m ²	1.0	—
商业场所			车位/100m ²	1.0	包括一般商业建筑、大型商业建筑、商务写字楼、专业市场、批发市场以及农贸市场
体育馆	一类		车位/百座	4.0	体育馆：一类≥4000座；二类<4000座 体育场：一类≥15000座；二类<15000座
	二类		车位/百座	2.0	
影院			车位/百座	3.0	—
剧院			车位/百座	5.0	—
展览馆			车位/100m ²	1.0	包括展览馆、科技馆、图书馆和博物馆
会议中心			车位/百座	7.0	—
医院			车位/100m ²	1.2	三级医院
			车位/100m ²	1.0	一二级医院及社区卫生中心
			车位/100m ²	0.3	疗养院
游览场所	一类	市区	车位/高峰日每千旅客	12.0	风景名胜
		郊区	车位/高峰日每千旅客	15.0	
	二类		车位/高峰日每千旅客	10.0	其他
交通枢纽	火车站		车位/高峰日每千旅客	2.5	—
	长途客运站		车位/高峰日每千旅客	1.0	
	公交枢纽		车位/高峰日每千旅客	0.5	

2 绿地率指标情况

规划区内各类用地绿地率指标依据“绿地率控制指标一览表”确定。旧区改造区建设项目的绿地率达不到相关标准的，可以降低5%。

四、调整必要性及现实可行性

必要性

- 1 是优化完善镇安县中心城区控制性详细规划，保障项目落地实施的必然要求；
- 2 是有效解决镇安县主城区城市建设管理过程中“历史遗留问题”的有效途径；
- 3 是积极推进主城区“棚户区”改造，落实“城市更新”行动，改善主城区人居空间环境品质的合理举措；
- 4 是协调缓解重点项目相关“隐形社会矛盾”，妥善保障回迁安置居民和业主购房者相关利益的有效手段。

现实可行性

- 1. 调整论证符合《中华人民共和国城乡规划法》、《陕西省城市规划管理技术规定》、《陕西省控制性详细规划管理办法》和《陕西省城乡绿化条例》等相关要求，具有法理可行性；
- 2. 镇安“县情县况”和城区居民“购房消费倾向”为调整论证提供了一定的现实操作性；
- 3. 重庆、汉中、西安等城市相关控制指标管控规定和管控方式为项目论证提供了参考借鉴蓝本；

五、指标调整

1 停车位配建指标调整

停车位配建指标的调整，以期更好地服务于旧城改造和城市更新，增强其现实操作性。将中心城区建筑物分为居住建筑、公共服务设施建筑及其他等类别，根据建筑物不同类别及所属停车分区，分别确定配建停车标准。

建筑类别	用地类别	计量单位	分区	
			一类区	二类区
居住建筑	独立住宅，以低层为主	泊位/100m²计容建筑面积	—	—
	（二类城镇住宅）普通住宅，以多、高层为主	泊位/100m²计容建筑面积	0.6	0.8
公共服务设施建筑	参照居住建筑类相关指标要求执行			
其他	按照控规相关指标要求执行。			
对于历史遗留项目，结合项目具体情况，参考新规定执行。				
备注：1.居住类建筑其机械停车位采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不得低于3.8米；2.新建住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件；大型公共建筑物配建停车场（库）、公共停车场（库）具备充电条件的车位不应低于10%。				

2 绿地率指标调整

中心城区建筑物分为居住建筑、公共服务设施建筑及其他等类别，根据建筑物不同类别及所属分区，分别确定配建绿地率标准。

建筑类别	用地类别	分区	
		一类区	二类区
居住建筑	独立住宅，以低层为主	—	—
	（二类城镇住宅）普通住宅，以多、高层为主	15%	20%
公共服务设施建筑	参照居住建筑类相关指标要求执行		
其他	按照控规相关指标要求执行。		
对于历史遗留项目，结合项目具体情况，参考新规定执行。			

六、调整后相关影响

1 停车位配建指标调整后影响

将主城区新建二类城镇住宅建筑停车位配建指标由原有“0.8个/百平方米计容建筑面积”调整为“一类地区0.6个/百平方米计容建筑面积”，二类地区保持不变。

镇安县内居民购房倾向和市场消费需求，基本需求建筑面积约为130平方米。迎合市场需求，房产开发户型产品基本以125-135平方米户型为主，占到总套型的85%左右，另外15%套型，建筑面积基本在140平方米以上。所以，**“0.6个/百平方米计容建筑面积”指标换算后为均在“0.8个/户”以上**。以此类推，二类区指标换算后基本都在“1.0个/户”以上，基本可满足镇安县停车配建需求，与西安市、重庆市同类性质地区配建指标“0.7个/户-1.2个/户”的管控要求基本相吻合。

2 绿地率调整后影响

镇安县主城区居住建筑“绿地率”控制指标下限由20%调整为15%，适当降低绿地率控制，增大公共活动空间面积。考虑到绿地率控制指标下降，会增大居住区内部的雨水地表径流量，建议规划管控过程中采用“海绵城市”理念，在居住区绿地实施过程中采用下沉式绿化设计，硬质铺装采用透水铺装，以降低城市内涝风险。同时应积极发展立体绿化和屋顶绿化，丰富绿化的空间层次和立体景观艺术效果。因此，适当降低项目绿地率管控标准，增加公共活动空间现实可行意义重大。

七、调整结论与建议

调整结论

- 1 停车位配建指标调整论证结论

镇安县中心城区新建二类城镇住宅建筑，主城区（一类地区）停车位配建指标调整为“0.6个/百平方米计容建筑面积”，二类地区保持不变。按照“0.8个/百平方米计容建筑面积”，现实可行，同时要符合相关法律法规规定的调整程序及其他要求即可。公共服务设施建筑, 参照居住建筑类相关指标要求执行。
对于历史遗留项目，结合项目具体实际情况，参考新规定执行。
- 2 绿地率指标调整论证结论

镇安县主城区“绿地率”指标调整为15%-20%。适当降低项目绿地率配置标准，增加硬质广场空间现实可行，意义重大。公共服务设施建筑, 参照居住建筑类相关指标要求执行。
对于历史遗留项目，结合项目具体实际情况，参考新规定执行。

相关建议

- 1.停车位配建指标降低后，应通过加大社会公共停车场建设、路内停车、社会企事业单位错时对外开放、开展智慧停车系统建设，停车信息共享，增大停车效率、倡导公共交通出行及绿色慢行出行等策略综合解决“停车难”问题；

(1) 按照现行控规社会公共停车场布局要求，加快社会公共停车场建设步伐，提升城市整体停车服务质量。
(2) 规划主城区部分道路划设路内停车，同时应对路内停车位采取差异化收费管理、服务，引导车辆向路外停车场停放。
(3) 对于主城区内机关、企事业单位（军事、安保等涉密单位除外）、住宅小区采用“错时停车、收费停车”的方式，向社会公众开放。
(4) 开展智慧停车系统建设，接入停车场以及路内停车泊位等数据信息，增大停车效率，提升监管和服务效能。
(5) 按照现行控规公共交通线路规划要求，新增城区公共交通线路，倡导公共交通出行及绿色慢行出行。
2. “绿地率”指标降低后，应通过“海绵城市”指标控制减少雨水地表径流，以降低城市内涝风险。同时，积极发展立体绿化、屋顶绿化，丰富绿化的空间结构层次和立体景观艺术效果。

(1) 按照现行控规绿地系统规划布局，按照“海绵城市”要求，加快带状公园、街角公园、口袋公园建设力度，全面提升主城区环境质量。
(2) 加快项目“海绵城市”建设力度，新增建设项目必须保质保量完成“海绵城市”设计及建设。老旧区域逐渐完成“海绵城市”建设改造。
(3) 发展立体绿化、屋顶绿化，丰富绿化的空间结构层次和立体景观艺术效果。

意见或建议反馈联系方式

为了便于更好的沟通和完善规划，请在提出意见或建议时，署真实姓名和联系电话，以单位名义反映情况的应加盖单位公章。

一、公告时间：2024年8月27日至2024年9月27日。

二、公告地点：镇安县人民政府网站（www.zazf.gov.cn）

三、反馈意见的方式：

1.来信来函请寄至：镇安县永安路41号镇安县自然资源局（办公室收）

2.邮政编码：711500

3.传真请发至：0914-5322791，联系电话0914-5321926、15891376081，邮箱270661914@qq.com

4.编制单位：陕西金城绿景城市规划设计有限公司 联系人：侯先生 13519197398