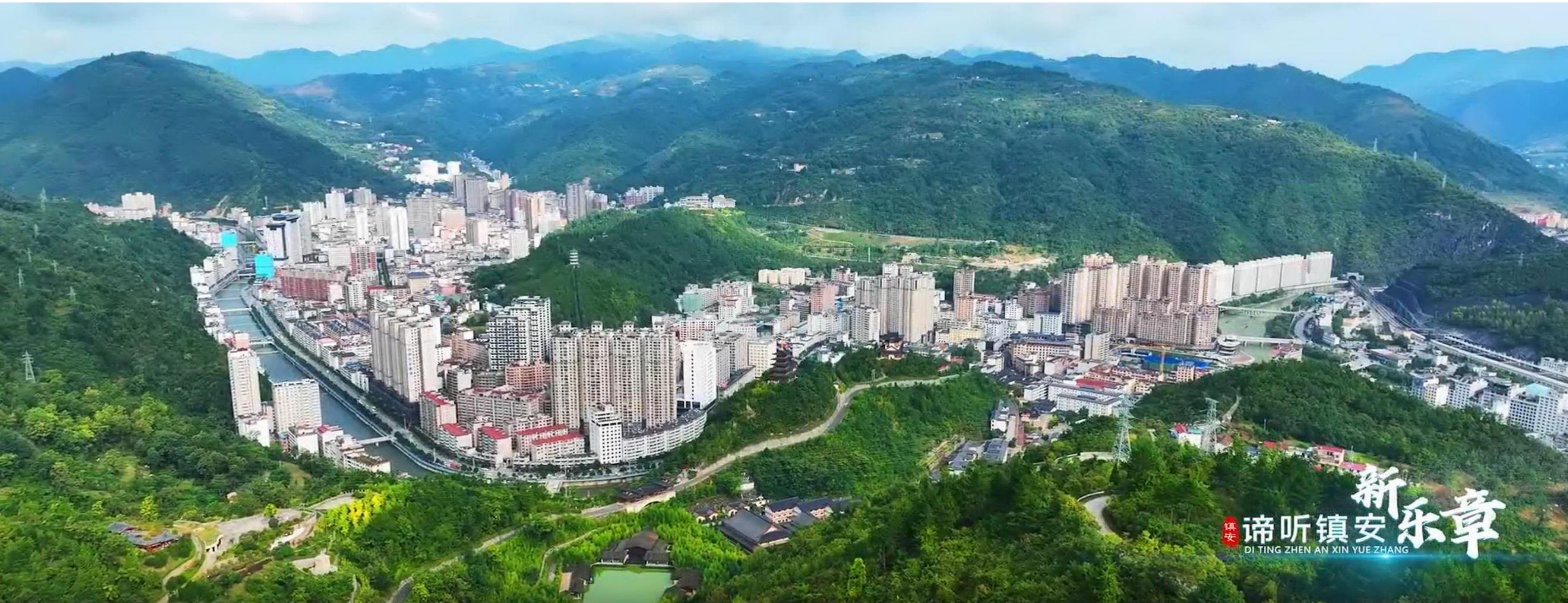


镇安县自然资源局

关于《镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标调整论证报告》的批后公告



镇安县自然资源局
2024年11月

一、镇安县主城区现实概况

镇安县城地处秦岭腹地，属典型的“带状河谷型”城市。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。

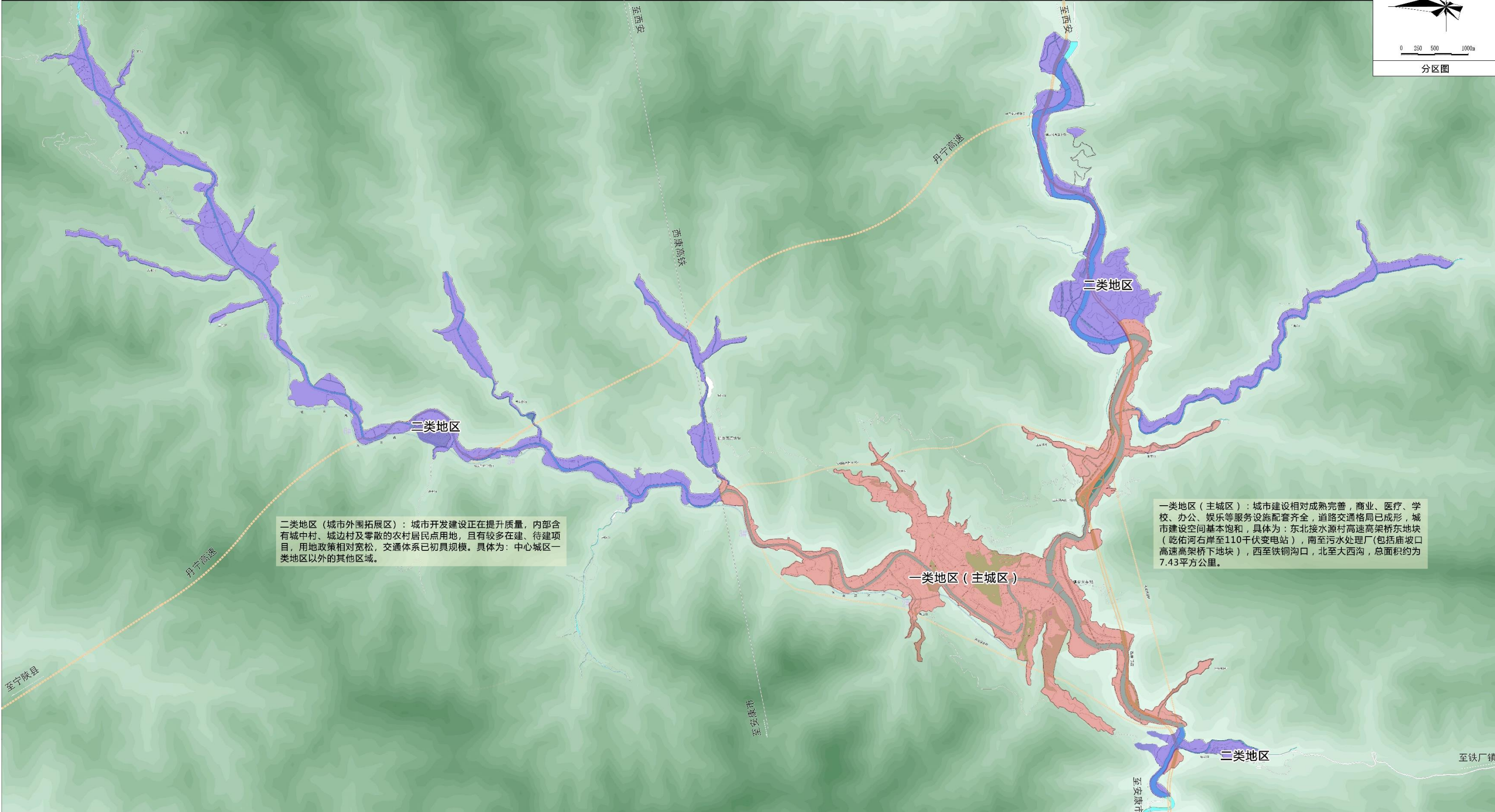
《镇安县中心城区控制性详细规划（2021-2035年）》于2022年7月21日经县人民政府正式批复以来，实施至今已近两年时间。中心城区城市空间环境及景观面貌焕然一新，公共服务设施及基础设施配套不断完善，城市安全韧性得到极大提升，城市形象颜值更加靓丽，民生福祉不断增强，秦岭“最佳康养会客厅”创建成效逐步显现。



二、调整对象区划

- **一类地区（主城区）**：城市建设相对成熟完善，商业、医疗、学校、办公、娱乐等服务设施配套齐全，道路交通格局已成形，城市建设空间基本饱和，具体为：东北接水源村高速高架桥东地块（乾佑河右岸至110千伏变电站），南至污水处理厂(包括庙坡口高速高架桥下地块)，西至铁铜沟口，北至大西沟，总面积约为7.43平方公里。
- **二类地区（城市外围拓展区）**：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。具体为：中心城区一类地区以外的其他区域。

镇安县主城区控制性详细规划停车位配建指标调整论证报告



三、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”，妥善保障业主购房者相关利益的有效手段。
- 5.是适应镇安县主城区地质构造结构特点，符合主城区“旧小密杂”建设特征现实的必然选择；

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》相关要求，具有法理可行性；
- 2. 调整论证符合《镇安县国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区城镇开发边界划定及用途管制规则相关要求；
- 3.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；
- 4.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；

四、指标调整结论及建议

1 停车位配建指标调整结论

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。

中心城区调整后停车位配建指标表

建筑类别	用地类别	计量单位	分区	
			一类区	二类区
居住建筑	(二类城镇住宅) 普通住宅，以多、高层为主，含商住混合功能；	个/100m²	0.6	0.8
对于历史遗留项目，结合项目实际情况，规划核实可参考新规定执行；对于公共服务设施建设项目，可参考新规定执行。 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总量的10%。				

2 相关建议

1.主城区居住建筑（二类城镇住宅，含商住混合功能）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。
- (6) 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.县政府根据城市和社会发展的需要，对控制性详细规划完成局部调整并经镇安县人民政府审查通过后，报镇安县人民代表大会常务委员会和商洛市人民政府备案。