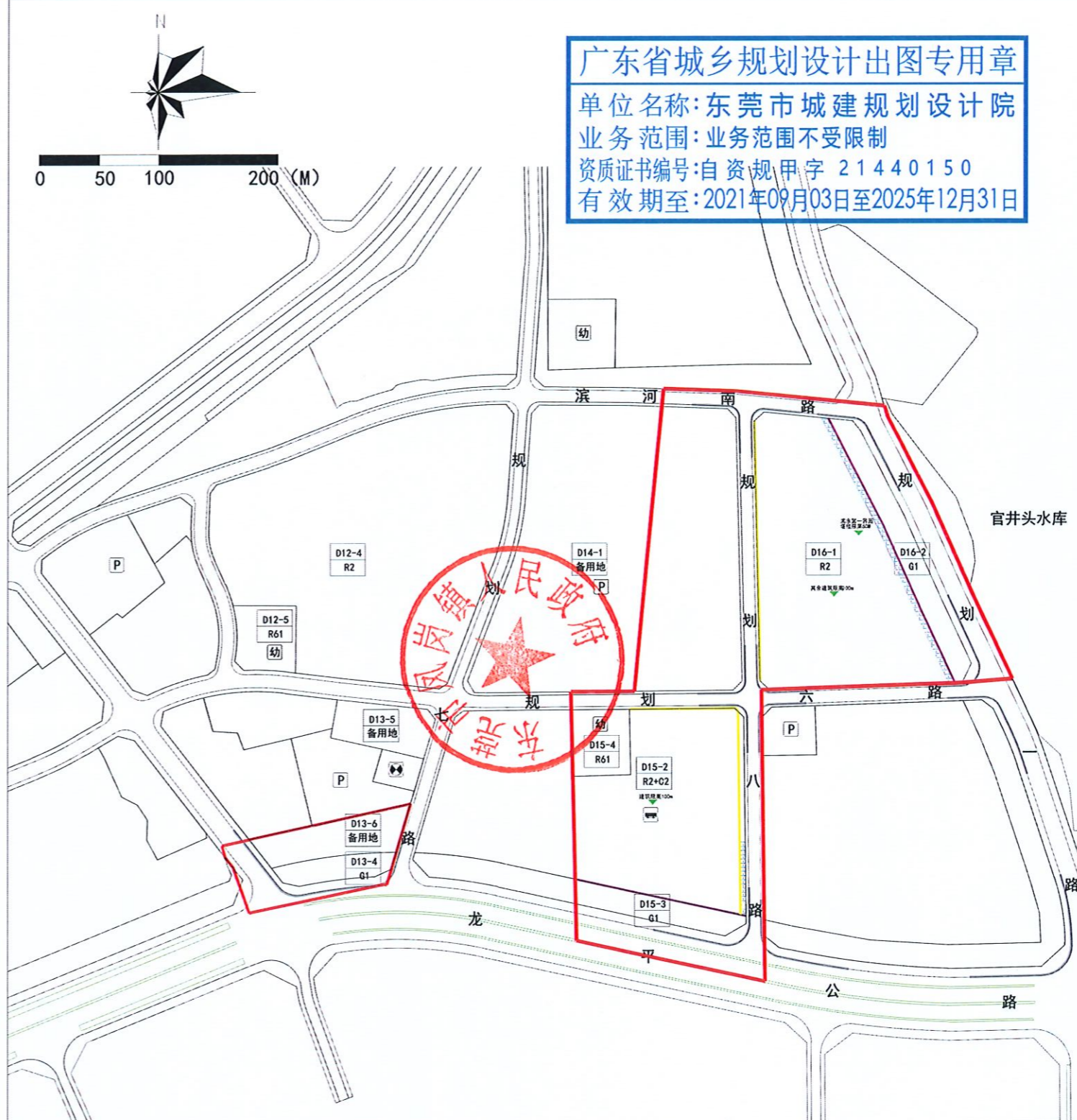


凤岗镇官井头村东片区中部1号居商类“三旧”改造单元规划—城市设计控制图则

控制要素类型	控制内容		控制说明	
	管控项目	管控内容	强制性	引导性
建筑风貌管控	K值&连续面宽	滨水第一界面塔楼贴线率K值 ≤ 0.60 ，沿湖界面通透舒适。提高滨水界面窗墙比，整合玻璃面与实墙面，打造简洁现代立面效果，形成通透的滨水景观界面。为避免塔楼形成“一堵墙”的形态，建筑连续面宽应 $\leq 60m$ ；确保视觉舒适性。	√	
	建筑高度	地块D16-1滨水第一界面塔楼高度限高60M，在对岸滨水视点形成前低后高，逐级抬升的空间效果，减弱塔楼对滨水空间的压迫，营造舒适的空间高宽比。住宅塔楼限高100M。	√	
	建筑退线	地块D16-1滨水第一界面建筑沿规划一路退线 $\geq 5m$ ；地块D15-2沿规划八路建筑退线 $\geq 5m$ ；建筑退线空间需对外开放，不得设置围墙，与带状绿带统筹考虑，打造线性公园，退线区不得用作机动车停车用途。	√	
公共空间管控	生活性街道	单元结合规划轨道出入口为人流节点，布局生活性街道，D16-1沿用地西侧；D12-4沿用地东侧，D15-2沿用地东侧和北侧布置沿街商业，形成连续商业界面；并将小区、公配、商铺出入口等活力元素布置在生活性街道，聚集人气。		√
	跨街平台	单元南侧小区世城悦湖花园已经建成一段上盖二层跨界平台，地块D16-1鼓励合理利用现状高差在滨水规划一路上盖二层跨街平台，平台对公众全时开放，加强居住区与滨水空间的联系，打造无障碍的过街空间。鼓励在上盖二层跨街平台布置全龄友好的活动空间，提高绿化率；打造多层次观景平台，用绿坡、架空消解侧面高差，避免滨水侧出现大面积实墙面。跨街平台南侧与规划六路衔接处由改造主体一并实施避免产生空隙空间。平台工程由镇街验收并接收。	√	
道路交通组织管控	机动车停车	为避免对龙平公路造成交通堵点，禁止在地块D15-2南侧设置地面机动车停车位，商业停车位全部由地下车库解决。为避免人车混行，禁止穿过D15-3地块开设机动车出入口。	√	
	机动车禁开口区	详见控制图则。	√	



广东省城乡规划设计出图专用章
 单位名称: 东莞市城建规划设计院
 业务范围: 业务范围不受限制
 资质证书编号: 自资规甲字 21440150
 有效期至: 2021年09月03日至2025年12月31日

图例

- 单元范围
- 机动车禁止开口
- 建筑退地块线
- 商业界面引导
- 广场位置
- 建筑重要界面
- 退线范围
- 建筑限高

计算图例

K值 $K = (K1 + K2 + K3 \dots + Kn) / K$