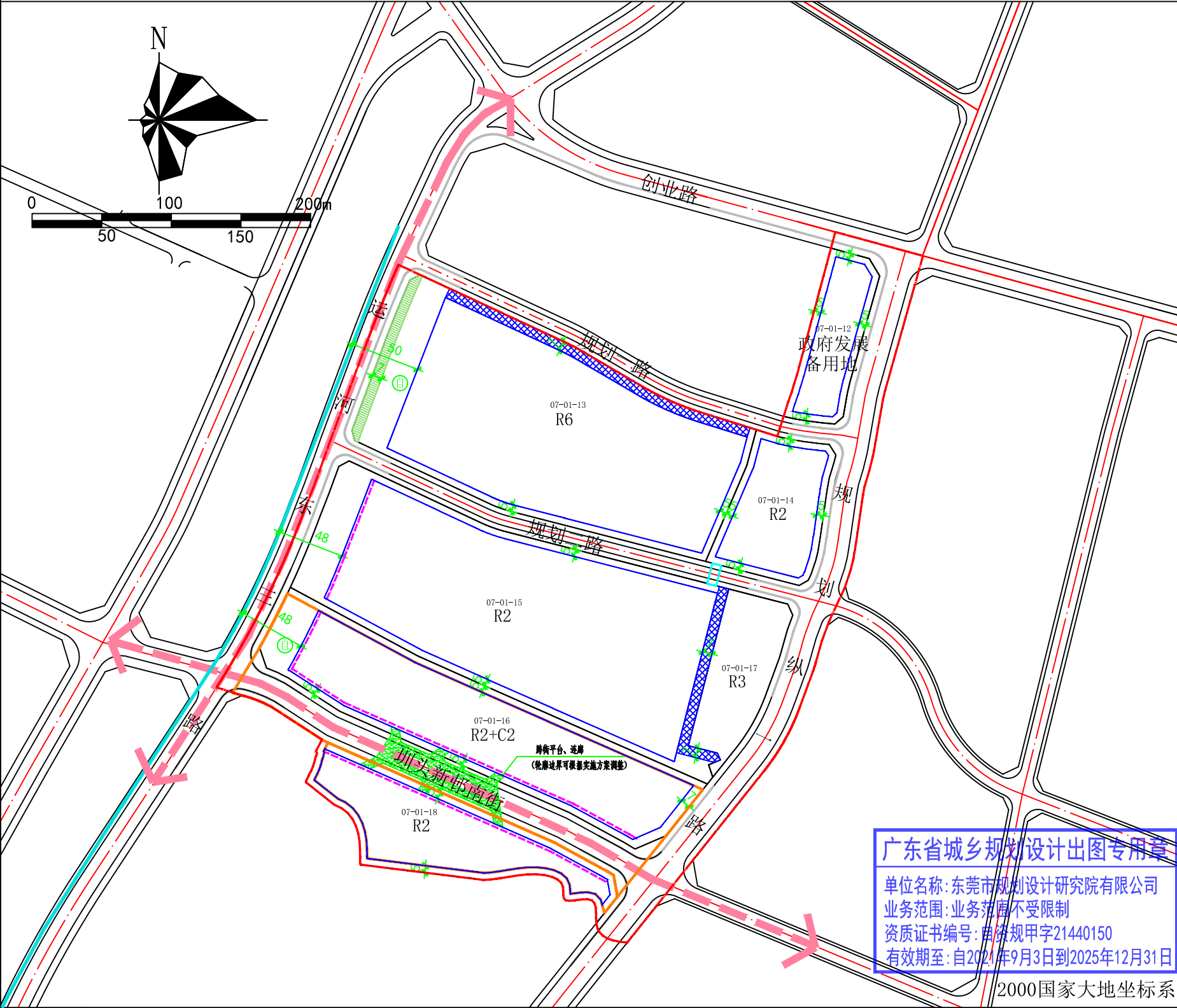


莞城街道中心区南北第二通道片区5号居商类三旧改造单元规划

——城市设计控制图则



图例		更新单元范围		商业引导界面		生活性街区		跨街平台、连廊
		建筑退让线		预留自行车停靠站		河道控制岸线		预留地下连通通道
		禁开口		安置区地下空间可建范围		预留人行通廊		预留临时通道

控制要素		控制内容	控制类型界定	
			强制性	引导性
建筑控制	建筑高度	07-01-15和07-01-16地块滨水第一界面的建筑限高80米，其余建筑限高100m。07-01-14和07-01-18地块限高100米。	√	
	天际线	滨水界面呈前低后高的建筑高度变化。	√	
	建筑面宽	控制滨水第一界面高层建筑连续面宽小于50m，避免住宅楼双拼。	√	
	景观通廊	提升城市的景观均好性，避免高层建筑完全占用景观面，沿运河东三路一侧预留景观通廊，避免形成“屏风”效果。		√
	建筑风格	住宅立面应进行现代、简约的立面设计。建筑以冷色系为基础，蓝白灰为主调，可局部点缀暖色调，与周边已建小区风格协调。滨水首排居住建筑宜提高窗墙比。		√
	场地布局	学校运动场地沿运河一侧布局，错峰开放给市民使用，作为滨水开敞空间。	√	
街道环境设计控制要求	跨街平台、连廊	为加强安置区地块间的联系及设施共享，在地块07-01-16与07-01-18之间设置跨街连廊；连廊净宽≥3米，净高≥4.5米。位置可结合实施方案调整，宜与两侧裙房商业出入口位置相结合，且满足无障碍通行要求。 地块07-01-16与07-01-18贡献地块用地红线内，建筑红线外的用地用于连廊建设；地块07-01-18先行建设并预留连廊接口，连廊由07-01-16地块主体负责实施，并与该地块应同步建设，同步移交，并由镇街验收并接收。	√	
	自行车停靠点	在集中商业和学校对自行车需求较大的地方各设置1处自行车停靠站。加强单元与公共交通接驳站联系的便利性。		√
	建筑退线	地块建筑退线参照《东莞市城市规划管理技术规定》进行管控。其中，沿运河东三路一侧地块07-01-13建筑退让河道控制岸线距离≥50米，地块07-01-15和07-01-16建筑退让河道控制岸线距离≥48米（详见图示）。	√	
	慢行廊道空间引导	地块07-01-13沿学校围墙侧预留7米宽慢行通廊（详见图示）。慢行通廊与人行道一体化设计，24小时对外开放，禁止用于机动车停车。	√	
道路交通控制	街区功能引导	运河东三路、圳头新邨南街定为生活性街道。涉及用地将商铺、公服设施、街角公园等活力元素布置在生活性街道，聚集人气。		√
	禁开口	根据《东莞市城市规划管理技术规定》，结合交通网络布局，明确禁开口路段。	√	
	地下空间	为降低安置区建设成本，提高地下空间利用效率，安置区地下空间在确保周边已建地块安全性的前提下，可通过道路地下连通，统筹平衡停车位指标。地块07-01-16和07-01-18建筑红线外，用地红线内的地下空间及圳头新邨南街道路地下空间均可在满足技术论证前提下，用于建设地下车库，车库可根据需求分期建设（平面范围详见图示，图示为最大可建范围，最终使用范围可结合实施方案调整）。其中，圳头新邨南街可用于地下车库建设的竖向范围为路面标高-3~-15m（以规划道路路面标高为±0.0，具体标高参照单元竖向工程规划图）； 规划二路预留07-01-14与07-01-15地块地下连通道。	√	
	交通组织	为确保先建地块能交通环通，需通过加大建筑退让预留临时通道。因此地块07-01-13北侧退线7m；地块07-01-15东侧退线7m，预留临时通道，仅预留地上空间。待周边道路贯通后，临时道路可取消。 集中商业：合理划分安置区办公楼停车出入口及停车范围，避免与居住区混杂。沿街商铺不得设置地面停车，占用人行道空间。 建议学校采用“地下+地面停车场”的接送交通组织形式。学生家长可利用地下停车场完成接送，同时充分利用地面公共停车场引导接送车辆临时停靠，通过设置停车场智能引导标牌，实时显示车位数量，保障停车场交通秩序。合理安排社会公共停车场车行流线，避免与学校内部车流混杂。 幼儿园：幼儿园后勤流线与师生人行出入口分开设置，避免流线交叉。	√	√