

《遵义市汇川区高坪街道仁江村两个地块规划指标分析论证报告》公示

一、地块区位

拟编制规划指标分析的两个地块位于汇川区高坪街道仁江村，一号地块位于 X306 的北侧，二号地块位于 X306 的南侧。两个地块的区位交通优越，均紧邻 X306，对外交通便利。



二、地块规划指标

根据相关规划分析，两个地块中一号地块规划用地性质为商业用地，二号地块中 2#-1 地块规划用地性质为二类城镇

住宅用地，2#-2 地块规划用地性质为商业用地。

容积率是评估土地开发强度的指标，基于土地价值、环境因素下容积率取值、交通承载力和公共服务设施承载力等多个方面综合分析，计算两个地块中一号地块的容积率控制在 1.5，二号地块中 2#-1 商业用地容积率控制在 1.5 以内，2#-2 地块二类城镇住宅用地根据实际安置情况容积率控制在 1.5 以内。

结合《13 号令》和《关于加强县城绿色低碳建设的意见》（建村【2021】45 号）及地块区域现状，对两个地块作出整体分析，建议两个地块中（一号地块和 2#-1 号地块）商业用地容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，根据相关规范配置停车泊位。二号地块中 2#-2 地块二类城镇住宅用地容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。根据相关规范配置公共服务设施及停车泊位。

三、其他控制要求

建筑高度：建议将两个地块中（一号地块和 2#-1 号地块）商业用地建筑整体高度控制在 24m 以内，二号地块中 2#-2 地块二类城镇住宅用地建筑整体高度控制在 27m 以内。

建筑物退让：据《13 号令》要求，建筑退让道路红线的最小距离应当符合下表规定：（详见规划图则）

临道路建筑退让红线最小距离表

地块编号	路段名称	道路宽度 (m)	建筑退让道路红线 (m)
一号地块	X306	8	10
二号地块	2#-1	8	10
	2#-2	8	10

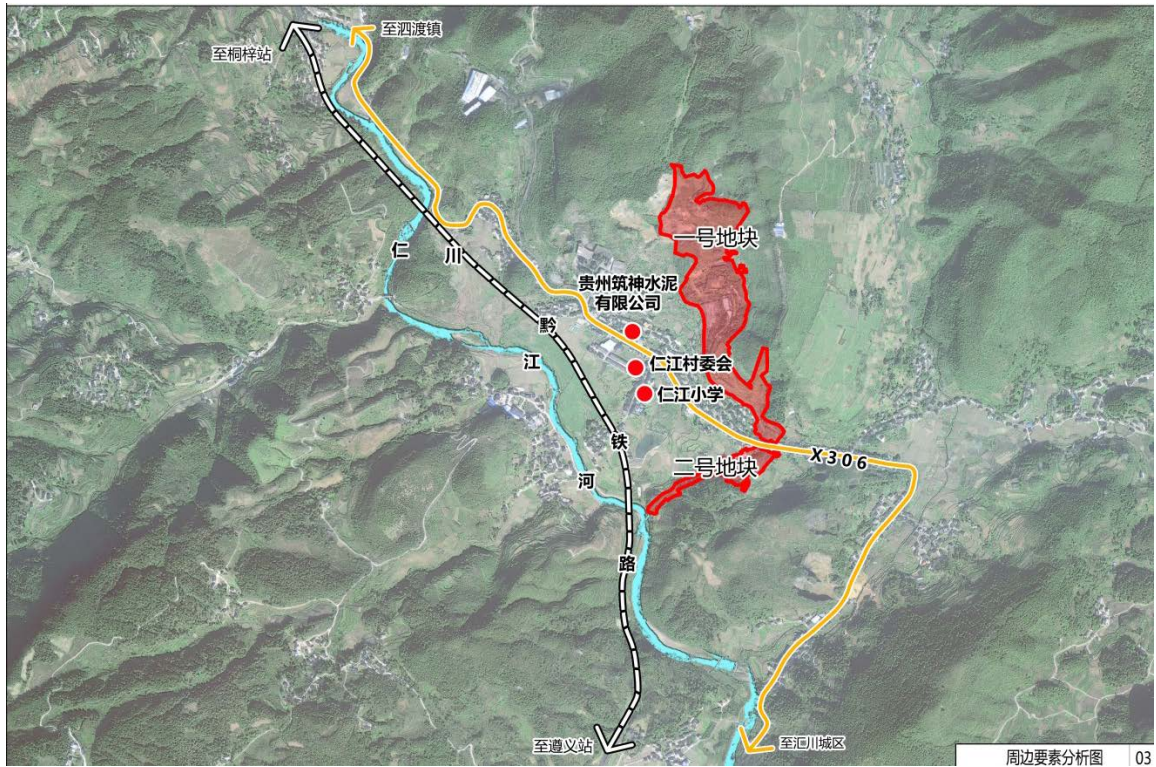
同时，两个地块内均有 500KV 电力线通过，因此，两个地块均需要对 500KV 电力线廊道两个各退让 20 米。

机动车出入口：根据《13 号令》，结合地块区位、周边环境，一号地块主要通过 X306 联系的两条道路开口，二号地块两个地块均主要向 X306 开口，与交叉口的间距应符合《13 号令》要求，具体见各个地块图则。

附表：两个地块规划用地指标表

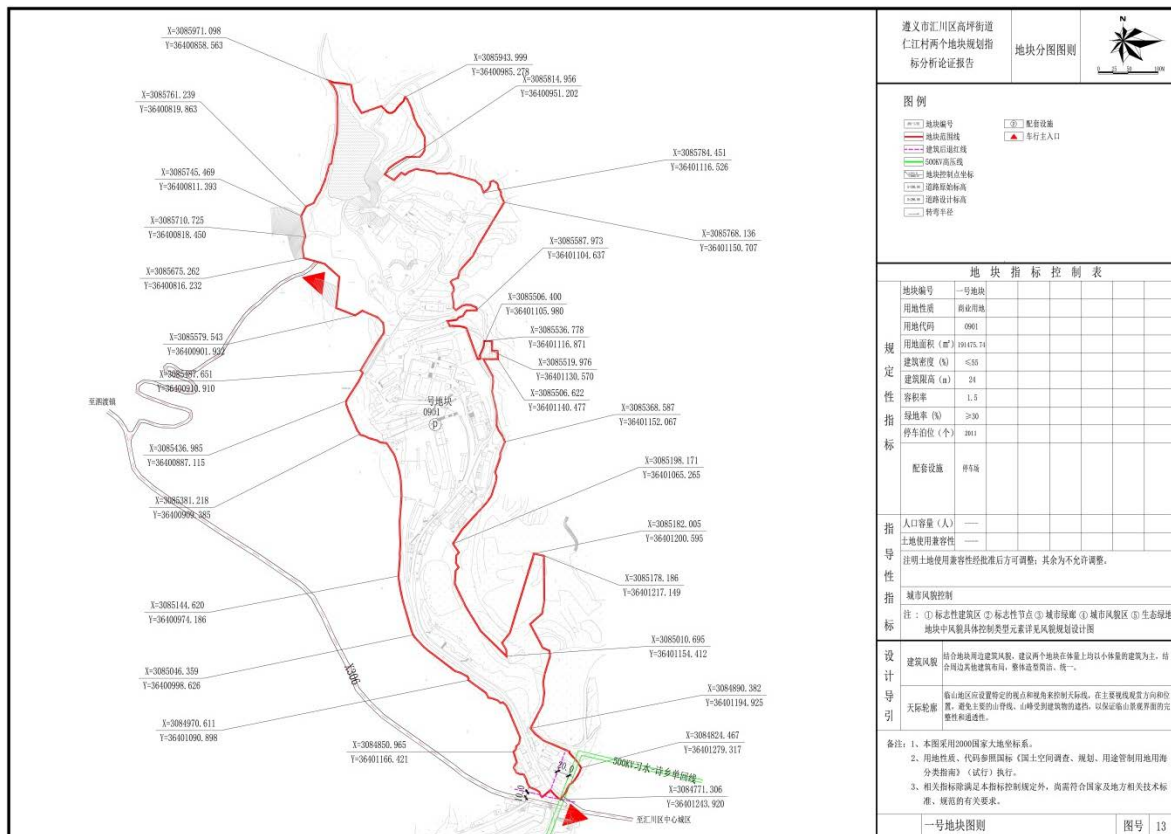
地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 ≤ (%)	建筑高度 ≤ (m)	绿地率 ≥ (%)	停车位 (个)	备注
一号地块	商业用地	0901	191475.74	1.5	55	24	30	2011	
二号地块	2#-1 商业用地	0901	26785.31	1.5	55	24	30	282	
	2#-2 二类城镇住宅用地	070102	4162.92	1.5	30	27	25	22	

附件 1：地块区位影像图



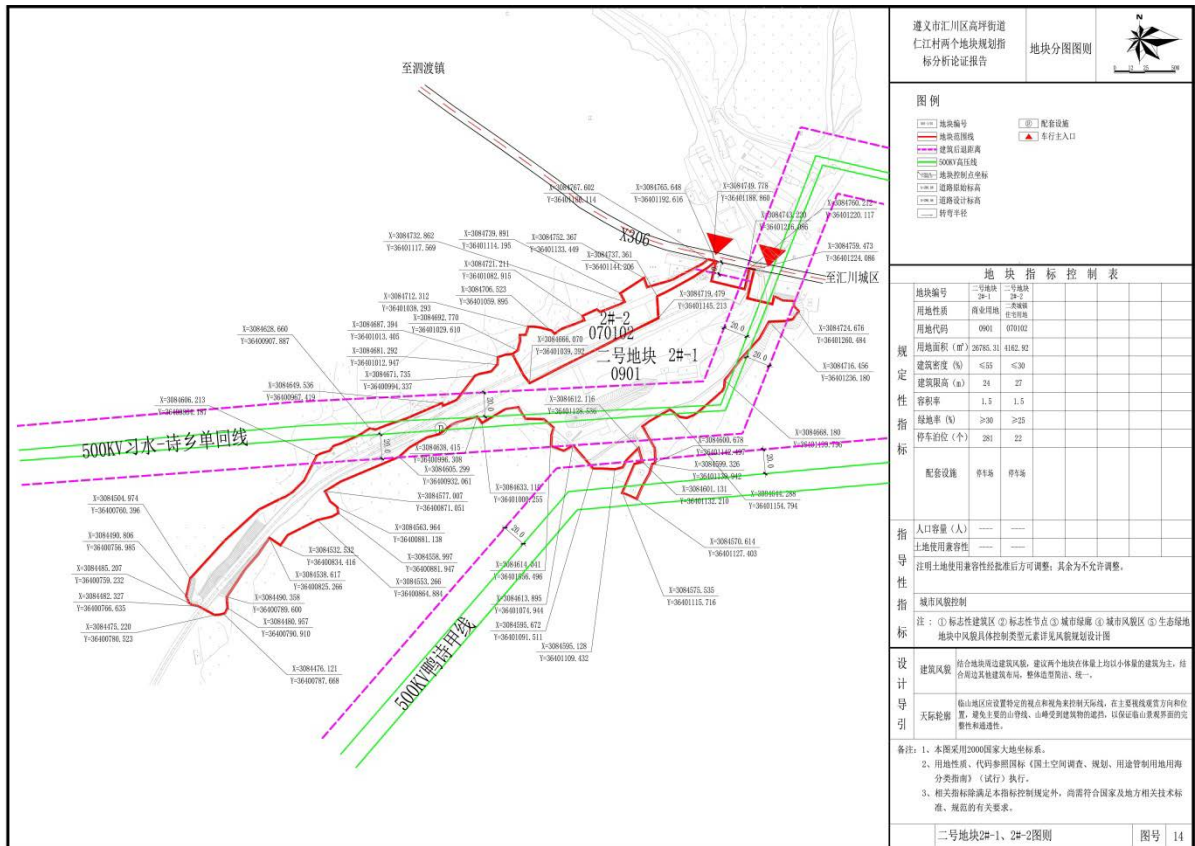
周边要素分析图 03

附件 2：一号地块规划图则



一号地块图则 图号 13

附件 3：二号地块规划图则



遵义市汇川区高坪街道
仁江村两个地块规划指
标分析论证报告

地块分图图则



- 图例**
- 地块编号
 - 配套设施
 - 地块边界线
 - 建筑后退距离
 - 500KV高压线
 - 道路控制点坐标
 - 道路设计标高
 - 转弯半径
 - ▲ 车行出入口

地块编号	二级地块 2#-1	二级地块 2#-2	一级地块 0901
用地性质	商业用地	商业用地	商业用地
用地代码	0901	070102	
用地面积 (m ²)	20765.31	4182.92	
建筑密度 (%)	≤65	≤30	
建筑限高 (m)	24	27	
容积率	1.5	1.5	
绿地率 (%)	≥30	≥15	
停车位 (个)	281	22	
配套设施	停车场	停车场	

规定性指标

人口容量 (人) —

土地使用兼容性 —

注：注明土地使用兼容性经批准后方可调整；其余为不允许调整。

指导性指标

城市风貌控制

注：① 标志建筑区 ② 标志节点 ③ 城市绿廊 ④ 城市风貌区 ⑤ 生态绿地
地块中风貌具体控制类型元素详见风貌规划设计图

设计指引

建筑风貌 结合地形周边建筑风貌，建议两个地块在体量上均以小体量的建筑为主，结合周边其他建筑形式，整体造型简洁、现代。

天际轮廓 临山地区应设置特定点和视线控制天际线，在主要景观观赏方向和位置，避免主要的山脊线、山峰受到建筑体量的遮挡，以保证城市景观界面的完整性和连续性。

备注：1、本图采用2000国家大地坐标系。
2、用地性质、代码参照国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类指南》（试行）执行。
3、相关指标除满足本指标控制规定外，尚需符合国家及地方相关技术标准、规范的有关要求。