

# 柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划

柞水县自然资源局

项目名称：柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划

委托单位：柞水县自然资源局

编制单位：西安建大城市规划设计研究院有限公司

城乡规划证书等级：自资规甲字 21610407

项目负责人：敬博

编制人员：朱依平、牛俊靖、王瑞航、徐才亮、程雪莉、宋成豪、王丹、余贵

编制时间：2025 年 1 月



## 专家意见答复

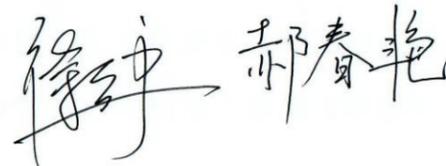
### 柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划 评审会专家意见

2025年1月23日，柞水县政府在政府4楼会议室，组织召开了《柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划》(沙坪单元内 05-10 地块)评审会。会议邀请了5名专家组成专家组(名单附后)，参加会议的有县委办、人大办、政府办、政协办、各职能部门、各镇办、设计单位等。专家组听取了规划编制工作及成果汇报，审阅了规划成果，认为《规划》成果编制思路清晰、内容完整，规划方案符合《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南》要求，原则同意通过评审，并提出以下修改意见：

1. 加强与上位单元详细规划的衔接，合理传导单元详规的相关指标管控要求；
2. 地块容积率、建筑高度等指标应严格按照相关规范和规定要求确定，针对特殊情况单独论证创新指标管控策略；
3. 补充地块土地利用及建设情况等现状分析内容；
4. 规范编制说明、图则及相关数据表达。

与会人员提出的其他意见和建议一并考虑。

专家签名：



2025年1月23日

**意见 1、加强与上位单元详细规划的衔接，合理传导单元详规的相关指标管控要求；**

答复：已与《柞水县 ZAX-04（沙坪）单元详细规划》充分衔接，明确落实其内总体指标、容积率、建筑限高、建筑退让、交通要素及城市设计等指标管控要求。

**意见 2、地块容积率、建筑高度等指标应严格按照相关规范和规定要求确定，可针对特殊情况单独论证创新指标管控策略；**

答复：已按照严格按照相关规范和规定，并考虑土地集约节约利用要求，对 ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06、ZSX-14-03-06 地块容积率控制上限调整至 1.0，在不影响开发建设的同时提升土地资源集约利用上限；

**意见 3、补充地块土地利用及建设情况等现状分析内容；**

答复：已在编制说明第二章现状与相关规划分析内完善现状基本情况、土地利用及特征分析，并提出相应问题。

**意见 4、规范编制说明、图则及相关数据表达，提高成果质量。**

答复：已针对编制说明内各章节文字、图则内图面要素和文字内容、各规模数据进行校核完善，并丰富和标准化成果表达。

# 柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划

## 编制说明

柞水县自然资源局

二零二五年一月

# 目 录

第一章 总则 .....	3	(二) 建筑密度 .....	8
一、规划定位 .....	3	(三) 建筑高度 .....	9
二、规划依据 .....	3	(四) 绿地率 .....	9
(一) 法律依据 .....	3	(五) 混合用地和用地兼容性 .....	9
(二) 政策文件 .....	3	(六) 五线控制 .....	10
(三) 技术标准 .....	4	(七) 建筑退让 .....	10
(四) 相关规划 .....	4	第四章 综合交通 .....	12
三、规划原则 .....	5	一、道路交通 .....	12
(一) 以人民为中心的原则 .....	5	二、停车设施 .....	12
(二) 节约集约绿色发展原则 .....	5	三、慢行交通 .....	13
(三) 规划引导及衔接原则 .....	5	第五章 配套设施 .....	14
(四) 因地制宜及实施衔接原则 .....	5	一、单元层面配套设施 .....	14
(五) 弹性管控及动态调整原则 .....	5	二、街坊层面配套设施 .....	14
第二章 现状与相关规划分析 .....	6	第六章 竖向规划 .....	15
一、基本情况 .....	6	一、竖向设计原则 .....	15
二、现状土地利用 .....	6	二、道路竖向 .....	15
三、现状特征分析 .....	7	三、场地条件 .....	15
四、存在问题 .....	7	四、地下空间 .....	15
第三章 空间布局 .....	8	第七章 城市设计 .....	16
一、用地布局 .....	8	一、城市设计目标原则 .....	16
二、开发控制与管理 .....	8	二、城市设计引导要素 .....	16
(一) 开发强度 .....	8	(一) 建筑高度 .....	16
		(二) 建筑立面与屋顶 .....	16
		(三) 建筑材质与色彩 .....	16

(四) 灯光照明 .....	16
(五) 其他设施 .....	16
三、界面控制 .....	16
(一) 道路沿线界面 .....	16
(二) 临山体沿线界面 .....	16
附录 .....	17
附表 1 地块经济技术指标表 .....	17
附表 2 地块控制指标表 .....	17
附表 3 配套设施要求表 .....	17
附表 4 停车设施配建表 .....	17

## 第一章 总则

依据《柞水县 ZSX-04（沙坪）单元详细规划》（以下简称《单元规划》）管控内容，结合 ZSX-04（沙坪）单元内近期开发建设计划和 ZSX-04-05-10 地块开发意向，编制《柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划》（以下简称《规划》）。

### 一、规划定位

本规划是适用于 ZSX-04-05-10 地块国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。一经批准，即成为具有法律效应的管理性文件。规划以文本和图则的方式，对规划区内的城市发展及开发建设进行控制指导。规划文本与分图图则具有同等的法律效力，两者应同时使用，互为参照，不可分割。

文本中以加粗黑体字方式阐述的条款为本次 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划强制性内容。

ZSX-04-05-10 地块实施详细规划范围内的土地利用和各项建设必须服从本规划，同时应符合国家现行的有关标准与规范要求，任何单位和个人都有遵守本规划的义务。

### 二、规划依据

#### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年修订）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；

4. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修订）；
5. 《中华人民共和国水法》（2016 年修订）；
6. 《中华人民共和国农业法》（2013 年修订）；
7. 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
8. 《中华人民共和国草原法》（2002 年修订）；
9. 《中华人民共和国水土保持法》（2010 修订）；
10. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修订）；
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订）；
12. 《中华人民共和国基本农田保护条例》（2011 年修订）；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014）；
14. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修订）；

#### （二）政策文件

1. 《中央办公厅 国务院办公厅关于划定并严守生态保护红线的若干意见》（厅字〔2017〕2 号）；
2. 《中共中央 国务院关于统一规划体系更好发挥国家发展规划战略导向作用的意见》（中发〔2018〕44 号）；
3. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
4. 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）；
5. 《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1 号）；

6.《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估工作的通知》(自然资发〔2019〕38号);

7.《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》(自然资发〔2019〕87号);

8.《陕西省自然资源厅关于加快推进市县国土空间规划编制工作的通知》(自然资发〔2020〕26号);

9.《中共陕西省委 陕西省人民政府关于加快建立并监督实施陕西省国土空间规划体系的实施意见》;

10.《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(陕自然资发〔2021〕37号);

11.《自然资源部关于规范和统一市县国土空间现状基数的通知》(自然资办函〔2021〕907号函);

12.《关于在全国开展三区三线划定工作的函》(自然资函〔2022〕47号);

13.《陕西省自然资源厅关于规范和统一国土空间规划现状基数工作的通知》(陕自然资规发〔2021〕8号);

14.《陕西省自然资源厅关于在市县国土空间规划编制中落实有关工作要求的通知》(陕自然资规发〔2021〕9号);

15.《陕西省自然资源厅关于印发<陕西省“三区三线”划定实施细则>的通知》(陕自然资发〔2022〕20号);

16.《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知(试行)》(自然资发〔2022〕142号);

17.《陕西省自然资源厅关于在市县级国土空间规划中统筹安排建设用地的指导意见》(陕自然资发〔2023〕5号);

18.《自然资源部办公厅关于印发县级和乡镇级国土空间规划数据库规范的函》(自然资办函〔2023〕1003号);

19.《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》(自然资发〔2023〕43号)。

### (三) 技术标准

1.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》;

2.《陕西省城镇开发边界内详细规划实施评估技术指南(试行)》;

3.《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南(试行)》;

4.《陕西省城镇开发边界内详细规划数据标准(试行)》;

5.《陕西省城市规划管理技术规定》(2018);

6.《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011);

7.《城市综合交通体系规划标准》(GBT 51328-2018);

### (四) 相关规划

1.《陕西省国土空间规划(2021-2035)》;

2.《商洛市国土空间总体规划(2021-2035)》;

3.《柞水县国土空间总体规划(2021-2035)》;

4.《柞水县下梁镇国土空间规划(2021—2035年)》(送审稿);

5.《柞水县ZSX-04单元详细规划》

6.《商洛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

7.《柞水县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

### 三、规划原则

#### （一）以人民为中心的原则

坚持以人民为中心，聚焦人民群众需求，推进社区生活圈建设，完善公共服务设施和基础设施配置，营造高品质生产生活环境，满足人民群众日益增长的美好生活需要，创造宜居、宜业、安全、舒适的城镇环境。

#### （二）节约集约绿色发展原则

坚持生态优先、节约集约、绿色低碳发展，联动推进增量拓展与存量利用，贯彻节约集约、职住平衡、功能复合理念，统筹地上地下空间开发利用，促进形成宜居适度的生活空间和集约高效的生产空间。

#### （三）规划引导及衔接原则

紧密结合上位国土空间总体规划及相关专项规划的要求，加强规划传导衔接，从微观角度研判和细化传导内容，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序。

#### （四）因地制宜及实施衔接原则

充分考虑不同地区的自然地理条件、资源禀赋、经济社会发展水平等差异，挖掘现状及未来发展趋势和政府招商企业诉求，兼顾各方利益，落实已批、拟供用地规划设计条件，提出符合实际的规划方案，满足地区产业项目的建设需求，从而带动整个地段的产城一体化的发展。

#### （五）弹性管控及动态调整原则

把握好底线刚性与发展弹性的关系，加强土地开发策划，倡导土地混合使用，鼓励新技术和新方法运用，强化详细规划动态维护与更新，加强详细规划编制体系与实施监督管理体系的协同，提升城市精细化治理能力。

## 第二章 现状与相关规划分析

### 一、基本情况

ZSX-04-05-10 地块位于下梁镇沙坪社区，是该规划单元的 05 号街坊的 10 号地块。地块东至明珠路，南接 ZSX-04-05-11 地块，西至自然山体，北临 ZSX-04-05-09 地块，总规划面积 0.49 公顷。



图 2-1 区位关系图

### 二、现状土地利用

ZSX-04-05-10 地块单元规划用地 0.49 公顷，其中：旱地为 0.29 公顷，占规划范围面积的 4.35%；乔木林地 0.23 公顷，占规划范围面积的 3.44%；竹林地为 0.06 公顷，占规划范围面积的 0.85%；其他草地为 1.08 公顷，占规划范围面积的 16.55%；村道用地为 0.08 公顷，占规划范围面积的 1.17%；农村宅基地为 1.14 公顷，占规划范围面积的 17.43%；商业用地为 2.37 公顷，占规划范围面积的 36.11%；

采矿用地为 0.59 公顷，占规划范围面积的 9.06%；河流水面为 0.72 公顷，占规划范围面积的 11.02%。

2-1 现状土地利用汇总表

用地分类		用地面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
耕地 (01)		0.15	31.25%
林地 (03)		0.09	19.54%
农用地 (06)		0.04	8.33%
其中	村道用地 (0601)	0.04	8.33%
居住用地 (07)		0.19	38.71%
其中	城镇住宅用地 (0701)	0.19	38.71%
工矿用地 (10)		0.01	2.17%
其中	采矿用地 (1002)	0.01	2.17%
总计		<b>0.49</b>	<b>100.00%</b>

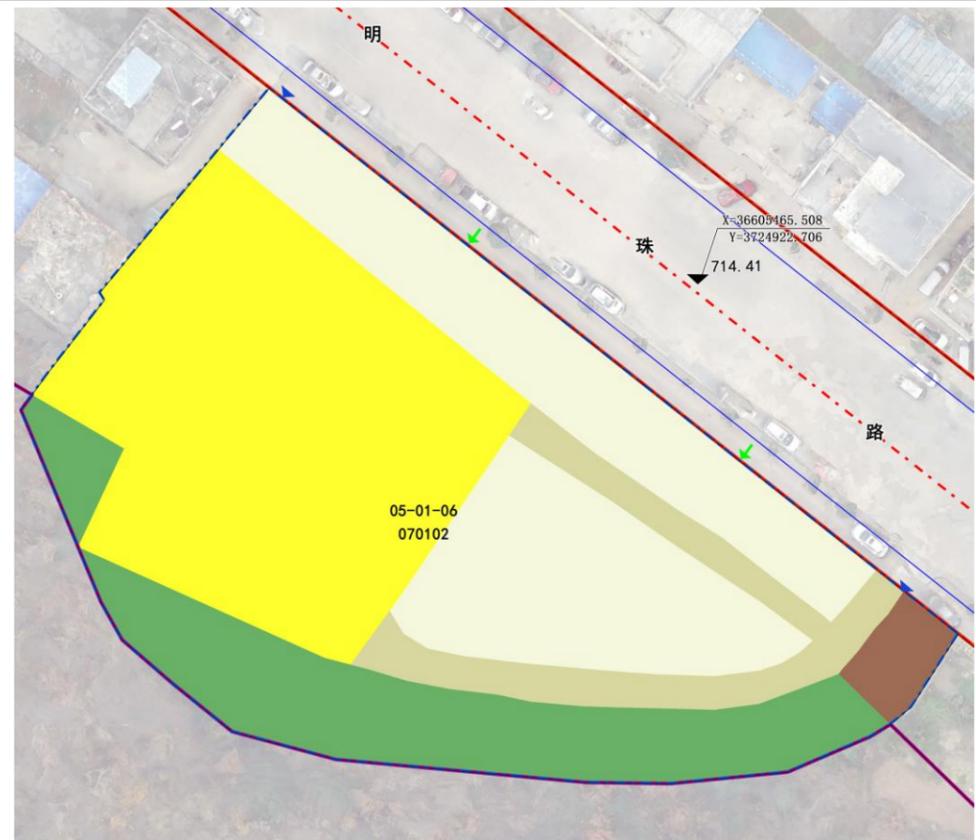


图 2-2 国土空间现状图

### 三、现状特征分析

区位良好，设施丰富。ZSX-04-05-10 地块位于所在单元中部，与城市主干路相邻，交通可达性较好，且周边配套设施丰富，包括医院、公园、火车站、商业网点等，生活十分便捷。

### 四、存在问题

地块面积有限，开发规模较低。ZSX-04-05-10 地块面积较小，难以进行大规模的开发，地块毗邻山体，规划建设时还需要考虑开发对自然要素的影响，且山体之上的铁路未来也会对地块内产生一定的噪音干扰。

### 第三章 空间布局

#### 一、用地布局

基于《单元规划》针对 ZSX-04-05-10 地块的用地性质、四至边界的传导内容，综合考虑单元层面空间结构、功能定位、管理实施等因素，**最终确定 ZSX-04-05-10 地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）。**

ZSX-04-05-10 地块规划用地 0.49 公顷，规划范围内均为开发边界内的建设用地，无村庄建设用地。

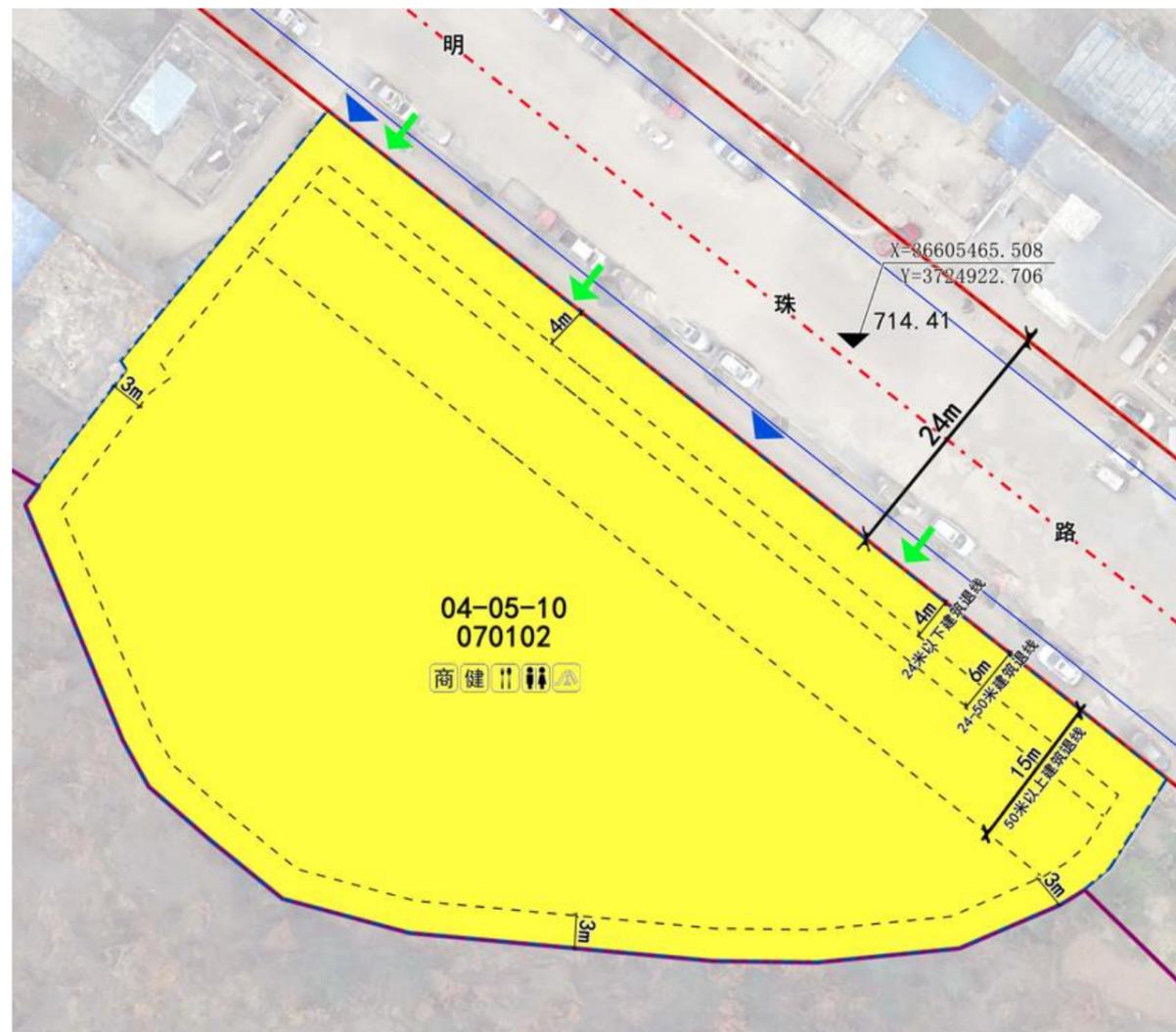


图 3-1 规划用地布局图

#### 二、开发控制与管理

##### （一）开发强度

根据单元层面详细规划开发强度控制部分内容，属于公用设施用地的其强度有相关专项规范要求；留白用地属于留白区，其开发强度基于后期用地属性调整情况；工业用地属于工业下限控制区；其余用地划分六个等级对其开发强度进行控制，即一级开发强度分区、二级开发强度分区、三级开发强度分区、四级开发强度分区、五级开发强度分区和其他开发强度分区。

一级开发强度分区，控制要求大于等于 3.0；二级开发强度分区，控制要求小于 3.0 且大于等于 2.0；三级开发强度分区，控制要求小于 2.0 且大于等于 1.5；四级开发强度分区，控制要求小于 1.5 且大于等于 1.0；五级开发强度分区，控制要求小于 1.0；其他开发强度分区，不作必要控制。

ZSX-04-05-10 地块属于一级开发强度分区，参考国家及地方规范标准、价值判断及地块实际开发需求，落实单元传导，根据相关规范标准要求，按照居住及商业用地混合模式取其开发强度上限，叠加计算，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，确定规划 **ZSX-04-05-10 地块容积率控制小于等于 3.5，地块建设总面积不得高于 1.70 万平方米。**

##### （二）建筑密度

《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发[2017]473 号）中城市各类用地建筑密度按表 3-1 进行控制。经规划论证，满足日照间距、绿地率、停车位等的要求，在审批时可以突破建筑密度控制指标。

表 3-1 《陕西省城市规划管理技术规定》建筑密度部分

建设类型		建筑密度(%)					
		新区			旧区		
		I类气候区	II类气候区	III类气候区	I类气候区	II类气候区	III类气候区
住宅建筑	低层	31	33	35	33	35	40
	多层	24	26	28	26	28	30
	中高层	23	24	25	24	25	28
	高层	20	20	20	20	20	20
办公建筑类	多层	40			50		
	高层	35			40		
商业建筑类	多层	50			60		
	高层	50			55		

I类气候区：榆林市北部；II类气候区：西安、宝鸡、咸阳、铜川、渭南、杨凌、延安、榆林市南部；III类气候区：汉中、安康、商洛。

基于 ZSX-04-05-10 地块开发建设意向，考虑该地块兼容的功能要求，落实单元传导，按照规范，规划地块属于 III 类气候区，居住建筑密度不超过 20%，商业建筑密度不超过 60%，综合计算，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，明确规划 **ZSX-04-05-10 地块建筑密度控制小于等于 40%**。

### （三）建筑高度

根据单元层面建筑高度控制部分内容，公用设施用地划入专项控制区，其建筑限高有相关专项规范要求；将留白用地划入留白区，其建筑限高基于后期用地属性调整情况；其余用地划分五个等级对其建筑限高进行控制，即一级建筑限高分区、二级建筑限高分区、三级建筑限高分区、四级建筑限高分区、五级建筑限高分区、其他建筑限高分区。

一级建筑限高分区，控制要求小于等于 80 米且大于等于 54；二级建筑限高分区，控制要求小于 54 米且大于等于 36；三级建筑限高分区，控制要求小于 36 米且大于等于 24；四级建筑限高分区，控制要求小于 24 米且大于等于 12；级建筑限高分区，控制要求小于 12；其他建筑限高分区，不作必要控制。

ZSX-04-05-10 地块属于一级建筑限高分区，建筑高度控制应注意山体、水系、建筑之间的视线关系，避免过于突兀的建筑打破水岸界面、山体轮廓线、视线通廊等重要空间，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，明确规划 **ZSX-04-05-10 地块建筑高度控制小于等于 54 米**。

### （四）绿地率

根据《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发【2017】473 号）中对附属绿地控制指标的规定要求，规划针对不同性质用地设置相应的绿地率控制指标。

ZSX-04-05-10 地块用地性质为二类城镇住宅用地，按照相关规范要求，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，明确规划 **ZSX-04-05-10 地块绿地率控制大于等于 30%**。

### （五）混合用地和用地兼容性

在单元层面详细规划中，通过鼓励混合、可混合两种方式进行指引。鼓励混合使用的用地是指在一般情况下此类用地的混合使用可以提高土地使用效益，促进功能互动且无功能干扰，可经常使用；可混合的用地是指此类用地应视建设项目条件进行具体选择与裁量。考虑到土地的适用性与土地市场的需求，为增强规划可操作性与动态适应性，允许部分用地的性质具有一定的兼容性，并通过规划管理过程进行调控。

针对不同用地属性，其兼容功能也不同。二类城镇住宅用地兼幼托、商业设施、商务办公设施、酒店式公寓、文化娱乐设施、体育设施、社会停车场、市政公用设施；商业用地兼容公寓、大型金融商贸服务设施、商务办公设施、大型综合市场（超市、农贸市场等）、酒店式公寓、文化娱乐设施、医疗卫生设施、科研教学设施、体育设施、社会停车场、加油加气站、市政公用设施；一类工业用地

兼容公寓、办公设施、物流仓储设施、社会停车场、市政公用设施；一类物流仓储用地兼容公寓、办公设施、社会停车场、市政公用设施；公园绿地兼容文化娱乐设施、体育设施、社会停车场、市政公用设施；广场用地兼容社会停车场、市政公用设施。

查阅国家、省市及各地方地块混合兼容比例控制要求，重点依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》、《成都市建设用地混合利用指导意见》及浙江省自然资源厅印发《加强自然资源要素保障推动经济高质量发展若干政策措施的通知》等规范要求。其中，《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》内规定“以规划街区为单元，划定不同主导功能分区，明确用地混合引导要求。如在公共服务主导功能分区内，城镇社区服务设施用地、文化用地、中小学用地等公共服务类用地总用地面积占所在分区建设用地总量 50%以上即为符合规划要求，其余建设用地的功能设定，可结合地区发展及民生需求，混合设置其他性质用地”；《成都市建设用地混合利用指导意见》内规定“科学确定主导用途和主导用途计容建筑面积最低比例，确保总体规划确定的各类城市用地平衡。混合用地中计容建筑面积最大的用地类型为该宗地的主导用途，原则上主导用途的计容建筑面积应大于宗地总计容建筑面积的 51%。”；浙江省自然资源厅印发《加强自然资源要素保障推动经济高质量发展若干政策措施的通知》内规定“鼓励地方探索制定混合土地用途设定规则，依据国土空间详细规划确定主导土地用途、空间布局及比例，完善混合产业用地供给方式。单一工业用地中可突出主导用途(其中工业建筑面积占比不得低于 50%)，兼容仓储、物流、研发、办公、商业等混合用途。单宗土地涉及多种用途混合的，应依法依规合理确定土地使用年限，按不同用途分项评估后确定出让底价”。

ZSX-04-05-10 地块属于二类城镇住宅用地，综合考虑地块面积大小以及未来

开发业态，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，明确规划**地块内用地混合比例按照主导功能即居住功能总计容建筑面积不低于 50%控制，地块内居住用地的商业兼容比例应符合地块整体混合功能建筑面积比例要求（居住建筑面积不低于 50%）。**

## （六）五线控制

### 1. 道路红线控制

ZSX-04-05-10 地块紧邻明珠路，地块建设须对道路红线进行退线，规划低层及多层建筑（小于 24 米）控制退线为 4 米，高层建筑（≥24 米且≤50 米）控制退线不低于 6 米，50 米以上高层建筑控制退线不低于 15 米。

#### 道路红线控制要求：

（1）道路红线按规划确定，依法定程序批准后，不得随意调整和更改，在实施过程中如确需调整，应按规划有关程序审查批准后方可进行调整。

（2）严格控制道路及立交设施用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。道路红线两侧（构）建筑物，应根据相关规定向外侧退让。

（3）临街单位增设或改变出入口位置必须符合国土空间规划并经柞水县规划行政主管部门和市政管理部门批准。

### 2. 其他城市控制线

ZSX-04-05-10 地块不涉及其他城市控制线。

## （七）建筑退让

参照《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发[2017]473 号）中第三章建筑管理相关规定，本规划片区中建筑退让的控制分为建筑退让建筑基地边界线、退让道路红线、退让规划绿地及退让河道蓝线四种情况。

### 1、建筑退让建筑基地边界线

参照《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发[2017]473号）中第三章第三节建筑退让相关规定，本规划片区建筑物退让建筑基地边界距离按以下规定执行：

（1）建筑物退让建筑基地边界距离，按以下规定控制，但离边界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。建筑基地边界另一侧有建筑物的，除符合本规定外，还应符合其他关于建筑间距的要求；另一侧是城市道路、河道、绿地的，还应满足退让城市道路红线、蓝线、绿线等规定的要求。

1）民用建筑南、北朝向退让有日照要求的建筑基地边界距离按建筑日照间距的一般退让；

2）民用建筑除南、北朝向外的其余朝向退让建筑基地边界最小距离不得小于3米；

3）综合楼住宅建筑面积占总建筑面积比例≥50%时按住宅建筑退让，住宅建筑面积所占比例<50%时，按非住宅建筑退让。

（2）地下建筑物退让建筑基地边界的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的距离）的0.6倍，且其最小值不得小于3米。

规划 **ZSX-04-05-10** 地块西北、南、东南边界建筑退距要求均大于等于3米。

### 2、建筑退让道路规划红线

参照《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发[2017]473号）中第三章第三节建筑退让相关规定，并参考地方建筑退让道路规划红线相关规定，本规划片区建筑后退道路红线距离按以下规定执行：

各类建筑后退道路红线距离应符合表3-2指规定，最小距离不得小于4米。

表 3-2 建筑物后退城市道路规划红线最小距离(米)

道路宽度	建筑高度
------	------

	小于 24 米	24-50 米	大于 50 米
> 40 米	6	10	15
> 30 米, ≤40 米	5	8	15
> 20 米, ≤30 米	4	6	15
≤20 米	3	6	15

注：①高低层组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制。

②道路旁的新建开放街区建筑退红线最多可缩小至70%。

建筑物的围墙、基础、台阶、阳台和附属设施，不得逾越道路规划红线。在规定的后退道路规划红线的范围内，不得设置非市政配套类零星建（构）筑物。

**ZSX-04-05-10** 地块北侧及东侧段明珠路道路红线宽度为24米，地块建筑高度上限为54米，规划 **ZSX-04-05-10** 地块西侧临明珠路边界小于24米建筑退其红线大于等于4米、大于等于24米且小于等于50米建筑退其红线距离大于等于6米、大于50米建筑退明珠路红线距离大于等于15米。

## 第四章 综合交通

### 一、道路交通

ZSX-04-05-10 地块道路交通为明珠路，自地块东侧由北向南接往镇远大道，道路红线宽度为 24 米。

地块地面车行入口设于明珠路与地块相接段北部，距离最近路口距离为 75 米，道路宽度 6 米，承担消防通道功能，兼容地块车行入口。地块内设 15\*15 米消防回车场一处。

地块地下车库入口设于明珠路与地块相交段中部，就最近路口距离为 100 米。

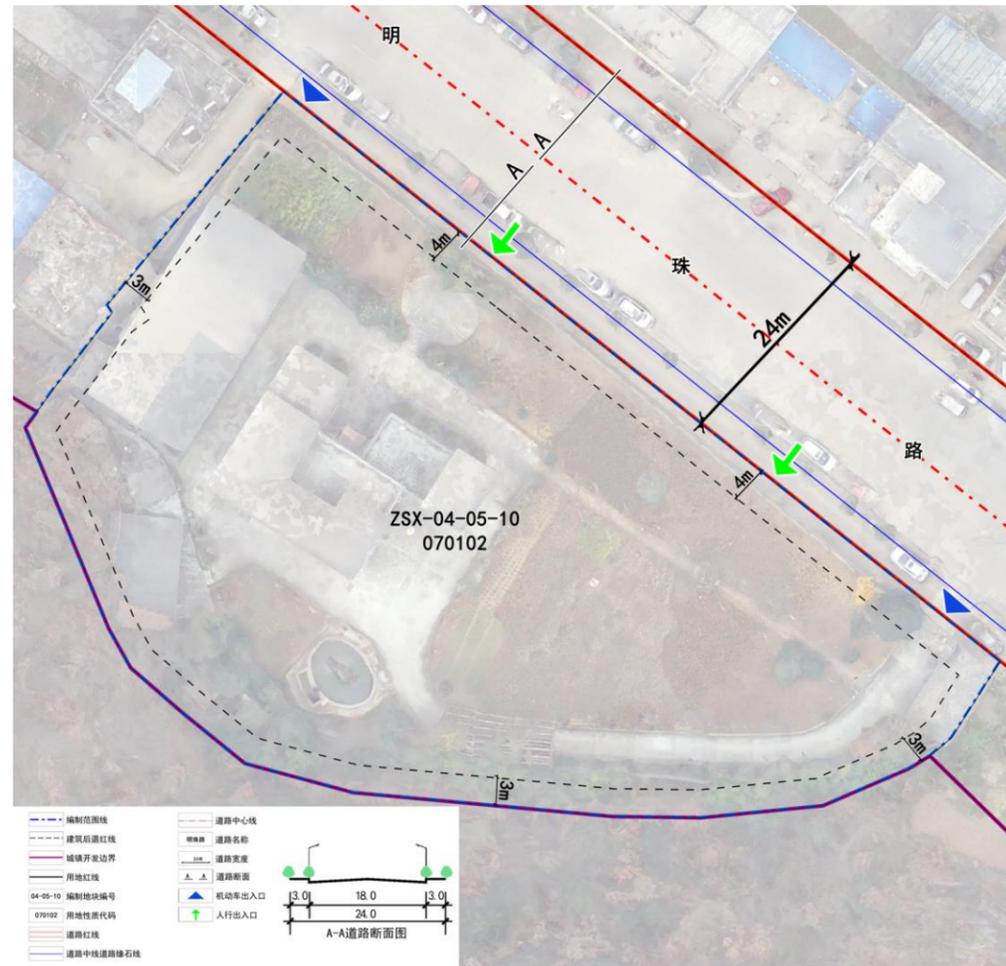


图 4-1 综合交通规划图

### 二、停车设施

参照《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发【2017】473号)中第八章道路交通规划相关规定，停车场按照规划管理方式分为城市公共停车场和建筑物配建停车场。本次规划地块停车位供给应以建筑物配建停车场提供的停车位为主体，

停车场(库)的机动车配建标准(以小型汽车为计算当量)、非机动车配建标准(以自行车为计算当量)不应低于表 4-1 的规定。

表 4-1 配建车场库的停车位标准

项目	指标单位	机动车	非机动车	备注	
住宅	一类	车位/100 m <sup>2</sup>	1.3	0.5	高档住宅、别墅，以低层住宅为主
	二类	车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	2.0	普通住宅，以多、高层住宅为主
	三类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.6	2.0 (停车位/户)	经济适用房
	四类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.8	2.0 (停车位/户)	公共租赁住房
	五类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.3	2.0 (停车位/户)	廉租房
办公	一类	车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	2.0	政府行政机关、金融
	二类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.8	2.0	其他机构
宾馆	一类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.8	0.5	高级、星级宾馆(三星级以上)
	二类	车位/100 m <sup>2</sup>	0.5	0.5	一般宾馆(三星级及三星级以下)、招待所
餐饮娱乐	车位/100 m <sup>2</sup>	1.7	3.6	—	
商业场所	车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	5.0	一般商业建筑(建筑面积 ≤ 1 万平方米)	
	车位/100 m <sup>2</sup>	1.5	8.0	大型商业建筑(建筑面积 > 1 万平方米)	
	车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	5.0	商务写字楼	
	车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	5.0	专业市场、批发市场、农贸市场	

项目		指标单位	机动车	非机动车	备注	
体育馆	一类	车位/百座	4.0	20.0	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	20.0		
影院		车位/百座	3.0	15.0	—	
剧院		车位/百座	5.0	15.0	—	
展览馆		车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	1.5	包括展览馆、图书馆、博物馆、科技馆	
会议中心		车位/百座	7.0	10.0	—	
医院		车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	1.5	三级医院	
		车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	1.5	一、二级医院及社区卫生服务中心	
		车位/100 m <sup>2</sup>	0.3	1.5	疗养院	
游览场所	一类	市区	车位/高峰日每千旅客	12.0	60.0	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	40.0	其他	

注：①游览场所面积指游览面积，其他面积指建筑面积；②非机动车是指以人力驱动，道路上行驶的交通工具以及虽有动力装置驱动但设计最高时速、空车质量、外形尺寸符合国家标准残疾人机动轮椅车、电动自行车等交通工具。配建非机动车位，有条件的可采用存取便利的立体停车设施以节约停车占地面积；③城市综合体及其他建筑类型建筑物配建停车位指标应在建设项目选址阶段或出具规划设计条件前进行交通影响评价确定；④“—”表示不做要求。

居住建筑停车配建标准按 1.0 车位/100m<sup>2</sup>，计算应配建停车位约 70 个；商业建筑综合其他办公、三星宾馆、一般商业及农贸批发市场等功能综合确定按 0.7 车位/100m<sup>2</sup>，计算应配建停车位约 45 个，并依据该地块规划设计条件优化调整论证报告结论进行核准，明确规划 **ZSX-04-05-10 地块配建停车位大于等于 115 个，其中地面停车不超过 10%，在实际开发中结合地块大小确保地下空间建设规模。**

### 三、慢行交通

地块慢行交通主要由明珠路承载，不在本次规划范围内。内部慢行交通主要由社区内部活动空间承载，通过设置多样化、多层次的绿化景观搭配，布设必要

的活动、休憩设施，打造闲适宜人的慢行空间。

## 第五章 配套设施

根据 ZSX-04 单元详细规划内公共管理与公共服务设施规划传导要求，ZSX-04-05-10 地块内公共服务设施配套分为 5 分钟生活圈和街坊两个层级，其余设施需求由外部设施满足。

### 一、单元层面配套设施

规划设置一处 5 分钟生活圈配套设施，即社区商业网点，宜结合商业建筑配置。

### 二、街坊层面配套设施

规划设置地块内户外健身器械、餐饮设施、公共厕所、儿童活动场地各一处。户外健身器材结合公共空间进行布置，不做具体管控；餐饮设施结合地块内商业设施进行布置；公共厕所结合商业设施进行布置，建设面积不超过 50 m<sup>2</sup>/处；儿童活动场地结合公共空间进行布置，不对具体指标进行管控。

表 5-1 配套设施要求表

设施类别	设施名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建设形式	规划建设要求
5 分钟生活圈设施	社区商业网点	-	-	附设 1 处	宜结合社区公共空间配置
居住街坊设施	户外健身器材	-	-	附设 1 处	宜结合商业建筑配置
	餐饮设施	-	-	附设 1 处	-
	公共厕所	-	50	附设 1 处	宜结合社区公共空间配置
	儿童活动场地	-	100	附设 1 处	宜结合商业建筑配置

## 第六章 竖向规划

按照因地制宜和随坡就势的原则，确定道路坡度、控制点标高，提出有利于保护和改善规划区环境景观，满足道路交通、地面排水、建筑布置和城市景观的竖向管控要求。

### 一、竖向设计原则

1. 合理利用地形、地质条件，满足城乡各项建设用地的使用要求及工程管线敷设的高程要求。
2. 满足城市排水防涝、防洪以及安全保护、水土保持的要求。
3. 道路竖向规划要与道路两侧建设用地的竖向规划相结合，有利于道路两侧建设用地的排水及出入口交通联系。
4. 安全、适用、经济、美观，尽量减少土石方及防护工程量。

### 二、道路竖向

明珠路自北向南由地块东侧经过，接往镇远大道前往石瓮子社区，道路宽度为 24 米，地块底层建筑退让道路红线距离为 4 米，高层建筑退让道路红线距离为 6 米，50 米以上建筑退让距离为 15 米。明珠路与地块相接路段长约 100 米，控制点标高为 714.41 米。

### 三、场地条件

地块场地存在一定坡度，西南高，东北低，场地最低点海拔为 714 米，最高点为 736 米。场地最西侧海拔为 727 米，最东侧海拔为 720 米，最北侧海拔为 717 米，最南侧海拔为 729 米。

## 四、地下空间

ZSX-04-05-10 地块含一处地下停车库，含车位 105 个，同时兼容人防功能，地下建筑总面积为 3000 m<sup>2</sup>。地下车库入口设于明珠路与地块相交段中部，入口通道宽度为 7 米，长度约 20 米。

## 第七章 城市设计

### 一、城市设计目标原则

ZSX-04-05-10 地块处于所在单元几何中心位置，两侧毗邻居住用地，东侧临明珠路，西侧接自然山体。规划通过对建筑高度、立面、色彩等要素进行引导管控，打造宜人宜居的居住空间。

### 二、城市设计引导要素

#### （一）建筑高度

地块整体建筑高度控制在 54 米以下，高层建筑不应紧挨山体，在保障安全的基础上避免突破山体轮廓线。

#### （二）建筑立面与屋顶

建筑采用新中式和现代建设风格结合的形式，通过对建筑腰线进行悬挑、凸显、错层等设计，构建地块整体建筑意向。通过利用各类装饰点缀，弱化现代化建筑风格对周边环境的打破。

居住建筑建议采用现代居住楼屋顶，避免采用“高层+坡屋顶”的结合方式，可参考新中式建筑进行设计。商业建筑可适当采用平缓的坡屋顶进行点缀，建筑立面采用新中式色彩搭配，避免高饱和度和高明度色彩大面积出现。

#### （三）建筑材质与色彩

地块内建筑材质采用现代建筑材料，包括混凝土、钢结构、木质装饰等。建筑表面采用涂料、乳胶漆为主，利用石材、玻璃等作为装饰。

各类建筑采用色彩以新中式建筑常见色彩为主，以米白色、黛色、褐色为主，以木色格栅、深色玻璃、石材等作为装饰点缀。各类颜色搭配注意饱和度的设置，

避免造成建筑过于突兀，破坏地块山水人文格局。

#### （四）灯光照明

灯光照明以柔和、低饱和度的光谱系为主，避免使用过于明亮、刺眼的照明设施。结合建筑形态，根据建筑结构设置灯带，颜色可采用黄色系；主要步行道路和停车场采用统一设计元素的太阳能路灯，必要区域设置反光、自发光安全警示标志。

#### （五）其他设施

地块内的健身器材、儿童游乐设施、安全设施、应急避灾设施等适当进行美化，可采用统一的设计语言，加强地块内部视觉上的归感。

### 三、界面控制

#### （一）道路沿线界面

以明珠路为主，注重对临街商业建筑的界面管控，沿线建筑贴线率应  $\geq 60\%$ ，临街建筑高度  $\leq 24$  米。沿街界面不应设置突兀的广告牌、招牌、张贴画等物品，店铺招牌设计应避免采用高饱和度的颜色，建议采用统一的中式设计语言，但对字体、符号尺寸、颜色不做硬性统一管理，后续可根据柞水县当地相关管理办法和条例进行调整。

#### （二）临山体沿线界面

地块西南侧临近山体，规划空置退线 3 米，对临近空间设计时注意避免对山体产生视线、视廊的打断，不应突破山体轮廓线。

## 附录

### 附表 1 地块经济技术指标表

项目		指标	备注
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		19695.48	
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )		16995.48	
其中	地上建筑面积 (居住)		11452.56
	其中	住宅建筑面积	11452.56
	地上建筑面积 (商业)		5542.92
	其中	商业建筑面积	5542.92
	地下建筑面积		3000
	其中	机动车停车场库建筑面积	3000
		非机动车停车场库建筑面积	-
人口规模		-	
住宅总户数		-	

### 附表 2 地块控制指标表

用地性质代码	用地性质	净用地面积	容积率 (上限)	绿地率 (下限)	建筑密度 (上限)	建筑高度 (米) (上限)	混合兼容比例	备注
070102	二类城镇住宅用地	4855.85	3.5	30%	40%	54	(居住建筑面积不低于 50%)	

### 附表 3 配套设施要求表

设施类别	设施名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建设形式	规划建设要求
5 分钟生活圈设施	社区商业网点	-	-	附设 1 处	宜结合社区公共空间配置
居住街坊设施	户外健身器材	-	-	附设 1 处	宜结合商业建筑配置
	餐饮设施	-	-	附设 1 处	-
	公共厕所	-	50	附设 1 处	宜结合社区公共空间配置
	儿童活动场地	-	100	附设 1 处	宜结合商业建筑配置

### 附表 4 停车设施配建表

停车位		车位数 (个)	规划建设要求	
机动车停车位		115	按照《陕西省城市规划管理技术规定》相关内容进行配置	
其中	一般机动车停车位	105	按照二类地区一般宾馆、招待所配置标准 0.3 车位/客房, 综合型商业小于 1 万平方米的配置标准 1.1 车位/100 m <sup>2</sup>	
	访客车位	5	按照不小于机动车停车位总数的 2.5% 配置	
	特殊机动车辆停车位	5	-	
	其中	装卸车位	1	-
	出租 (网约) 车位	1	按照住宅配置标准每 10000 m <sup>2</sup> 配置一个, 不足 10000 m <sup>2</sup> 的按照一个车位设置, 超过 30000 m <sup>2</sup> 时, 每再增加 30000 m <sup>2</sup> 建筑面积时额外增加一个	
	无障碍车位	3	依据《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021), 按照总停车数在 100 辆以上时应设置不少于总停车数的 1% 设置	

# 柞水县 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划

## 图则

柞水县自然资源局

二零二五年一月

## 目 录

### 一、普适图则

ZSX-04-05-10 地块图则

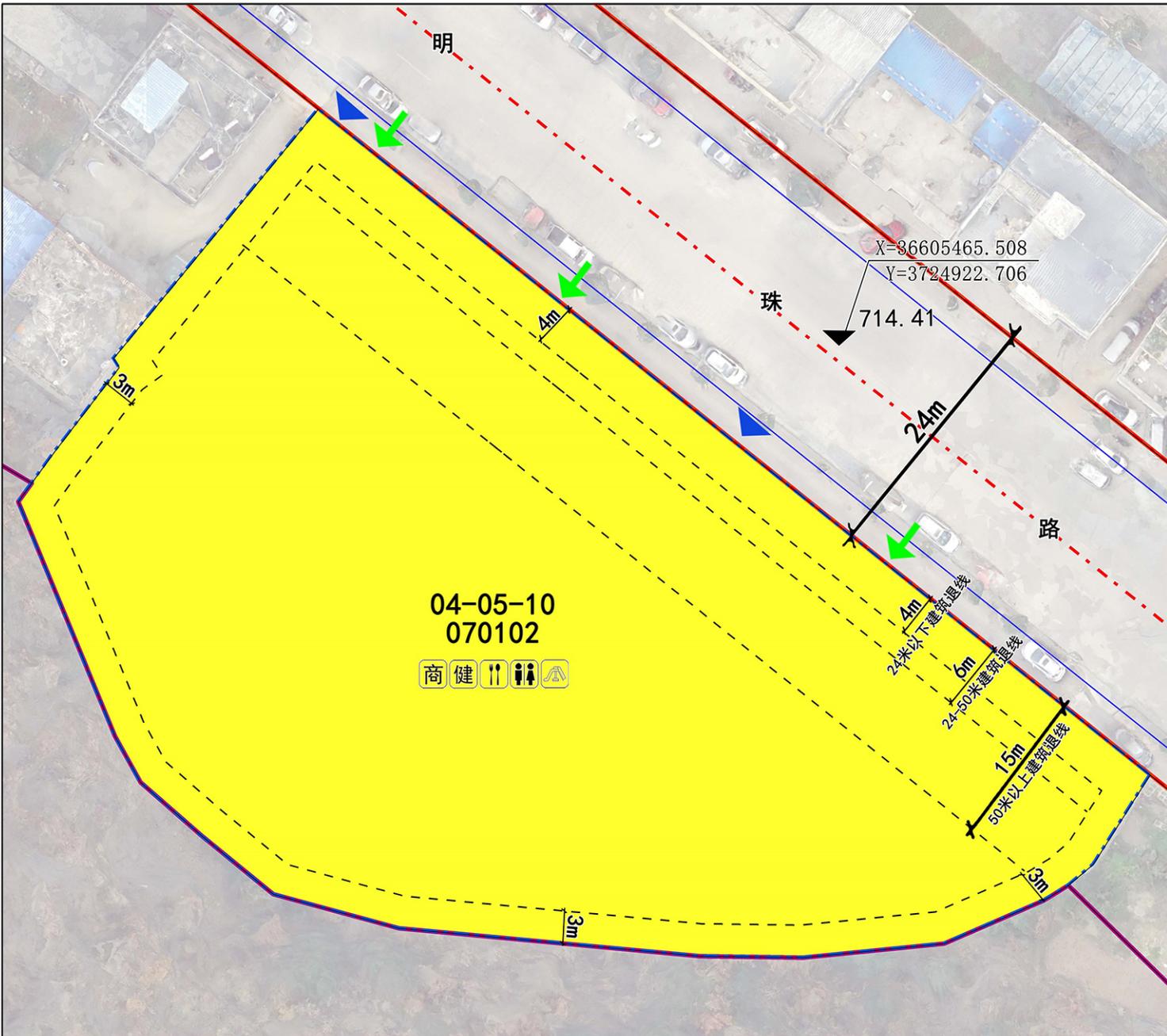
### 二、普适图则

01 区位图

02 国土空间现状图

03 综合交通规划图

04 竖向规划图



# 04-05-10地块 实施详细规划

	070102_二类住宅用地		道路缘石线		社区商业网点
	编制范围线		道路中心线		户外健身器械
	建筑后退红线		明珠路		餐饮设施
	城镇开发边界		道路名称		公共厕所
	用地红线		道路宽度		儿童活动场地
	04-05-10 编制地块编号		113.41		道路控制点标高
	070102 用地性质代码				道路控制点坐标
	道路红线				机动车出入口
					人行出入口

<p>2SX-04-05-10地块</p>		04-05-10经济技术指标表		
		项目	指标	备注
		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	19695.48	
		总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	16995.48	
其中	地上	地上建筑面积 (居住)	11452.56	
		住宅建筑面积	11452.56	
其中	地上	地上建筑面积 (商业)	5542.92	
		商业建筑面积	5542.92	
其中	地下	地下建筑面积	3000	
		机动车停车场库建筑面积	3000	
		非机动车停车场库建筑面积	-	
		人口规模	-	
		住宅总户数	-	

04-05-10地块控制指标表							
用地性质代码	用地性质	净用地面积	容积率	绿地率 (下限)	建筑密度 (上限)	建筑高度 (米) (上限)	混合兼容比例
070102	二类居住用地	4855.85	3.5	30%	40%	54	居住建筑面积≥50%

04-05-10配套设施要求表				
设施类别	设施名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划建设要求
居住街坊设施	户外健身器械	-	-	附设1处
	餐饮设施	-	-	附设1处
	公共厕所	-	50	附设1处
	儿童活动场地	-	100	附设1处
5分钟社区生活圈设施	社区商业网点	-	-	附设1处

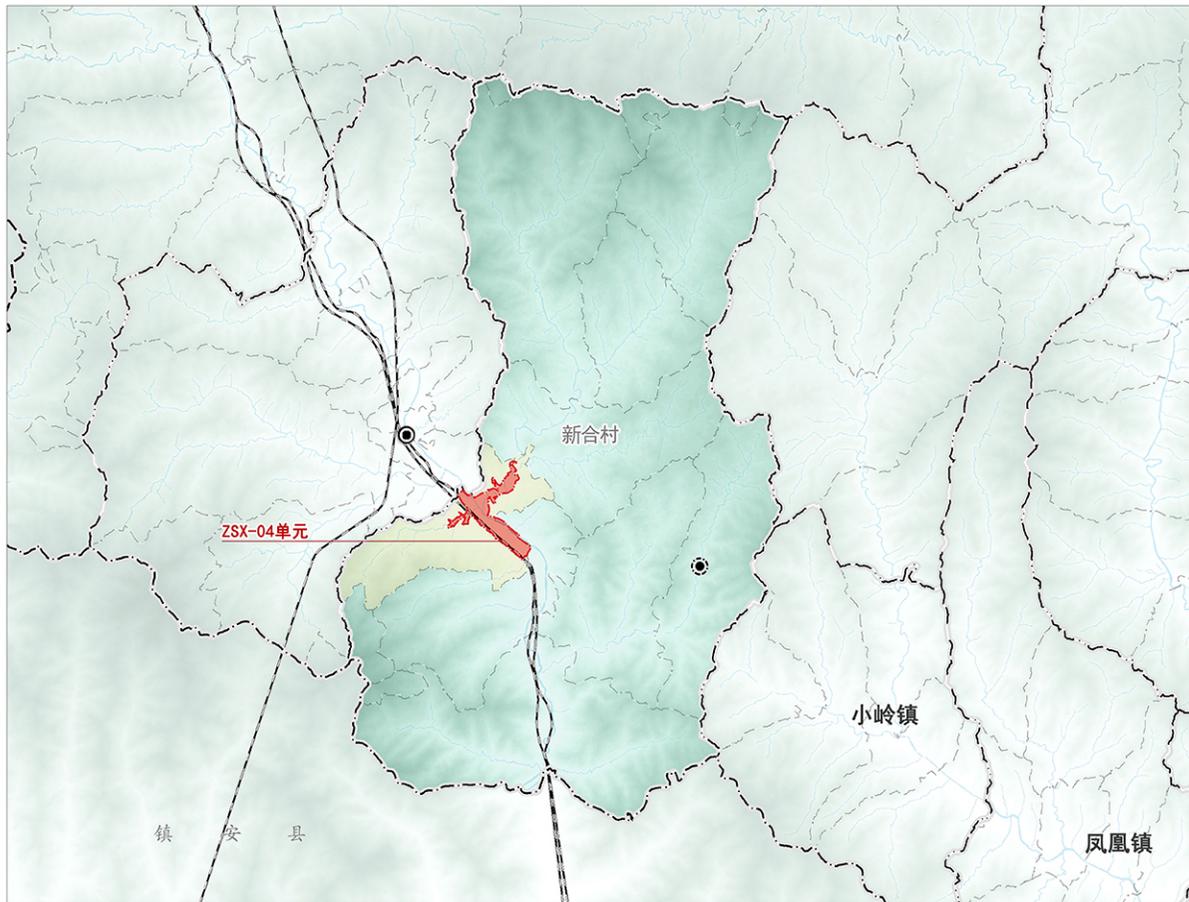
停车设施要求表		
停车位	车位数 (个)	规划建设要求
机动车停车位	115	按照《陕西省城市规划设计技术规定》相关内容进行配置
其中		
一般机动车停车位	105	按照二类地区一般宾馆、招待所配置标准0.3车位/客房。综合型商业小于1万平方米的配置标准1.1车位/100m <sup>2</sup>
访客车位	5	按照不小于机动车停车位总数的2.5%配置
特殊机动车辆停车位	5	-
其中		
装卸车位	1	-
出租 (网约) 车位	1	按照住宅配置标准每10000m <sup>2</sup> 配置一个, 不足10000m <sup>2</sup> 的按照一个车位设置, 超过30000m <sup>2</sup> 时, 每再增加30000m <sup>2</sup> 建筑面积时额外增加一个
无障碍车位	3	依据《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021), 按照总停车数在100辆以上时应设置不少于总车数的1%设置

城市设计管控要求表			
管控要素	管控要求	管控方式	
风貌管控分区	属于现代城镇风貌区。采用现代化的建筑风格、色彩、设计元素等。对居民生活空间进行综合提质, 植入公共小微空间, 完善必要的便民设施, 加强沿街建筑立面色彩、装饰、招牌等管理, 加强街建界面卫生、环境的管理, 活化镇区生活商业空间。	引导性	
城市色彩引导	城镇整体色彩主要以自然色彩、屋顶色彩和建筑色彩体现。自然色彩以绵延青山的绿色为城镇底色, 彰显山水城镇的生态宜居特征; 屋顶色彩主要采用茶色、黛色、灰色等, 严格控制蓝色及红色彩钢屋面; 建筑色彩的主色调遵循现状色彩体系, 以低饱和度和红黄灰为主色调。镇区结合现状建筑, 建筑色彩主要采用米白色、黛色及灰色, 浅褐色、米黄色为点缀。	引导性	
城市设计重点控制区	重点关注建筑与周边空间要素呼应关系, 建筑不应打破山体轮廓线, 不应采用突兀、怪异建筑风格, 重点关注建筑对周边公共空间的影响。	引导性	
管控要素	管控要求	管控方式	
建筑高宽比	居住建筑不做具体引导, 商业建设高宽比不高于0.6	引导性	
建筑高度	居住建筑高度控制在54米以下, 设计过程中须考虑建筑对周边人文景观和山水格局的影响, 避免打破视线通廊; 商业建筑控制在16米以下, 部分广告、招牌、标志在不影响居民和周边环境的前提下, 根据当地相关管理办法执行。	引导性	
建筑体量	建筑体量参考2SX-04单元城镇肌理, 结合现状类似结构、功能的建筑, 避免产生尺度过大的突兀建筑, 也要避免设计尺度过于琐碎的小型建筑。	引导性	
建筑控制线	地块北侧明珠路建筑贴线率不小于60%	强制性	
建筑色彩	以新中式建筑常见色彩为主, 自然色彩以绵延青山的绿色为城镇底色, 辅以茶色、黛色、灰色为点缀	引导性	
建筑风格	建筑屋顶采用现代建筑风格, 辅以新中式装饰作为点缀, 通过提炼水特色元素, 加强山、水、民居风貌元素的运用, 植入相关设计细节	引导性	
公共空间	合理配置地块各类绿化要素, 利用多种高度、尺度、形态的绿化搭配和适当的现代艺术雕塑、宣传栏、景观小品进行搭配, 打造宜人宜居的开放空间	引导性	
交通空间	地块出入口	地块出入口尽量在路口中部设置, 避免对道路交通产生阴影; 应针对不同方式出行出入口的组织, 主要靠道车行出入口不高于1处, 步行出入口建设设置两处	引导性
	慢行空间	地块南侧靠近河道与绿地宜设置慢行步道, 地块内部慢行空间是主要的交通方式, 根据地块内部不同功能区做好道路指引, 分流游客避免安全风险	引导性

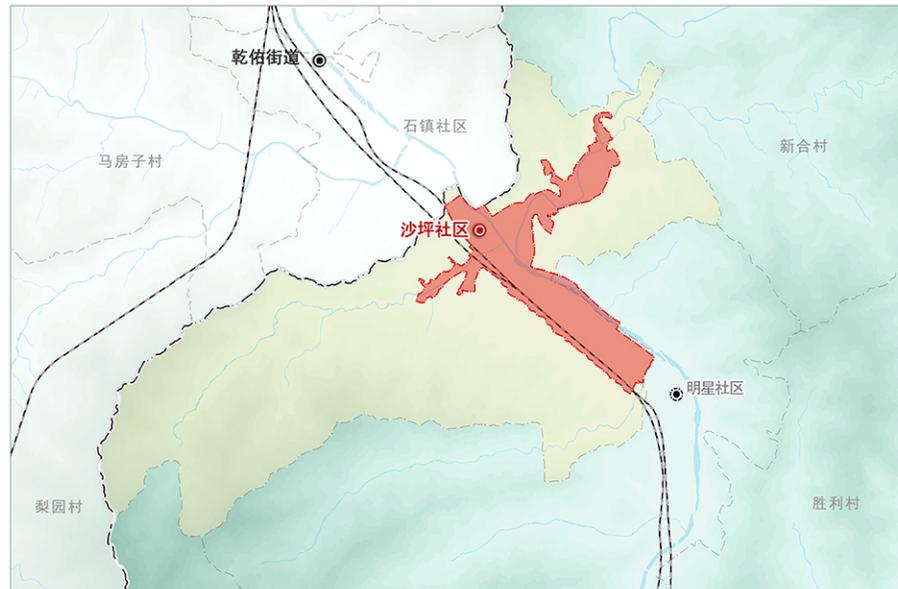
# ZSX-04-05-10地块详细规划

## 区位关系图

□ 在柞水县的位置



□ 在沙坪社区的位置



□ 在ZSX-04单元的位置



下梁镇位于柞水县乾佑河流域，是柞水县中心城区的组成部分，其北邻乾佑街道、营盘镇丰北河地区东与小岭镇、曹坪镇相连，南接镇安县回龙镇。

下梁镇镇域国土面积为317.58平方公里，占柞水县国土面积的13.41%。下辖3个社区和6个行政村分别为沙坪社区、明星社区、石瓮子社区、西川村、金盆村、新合村四新村、胜利村和老庵寺村。

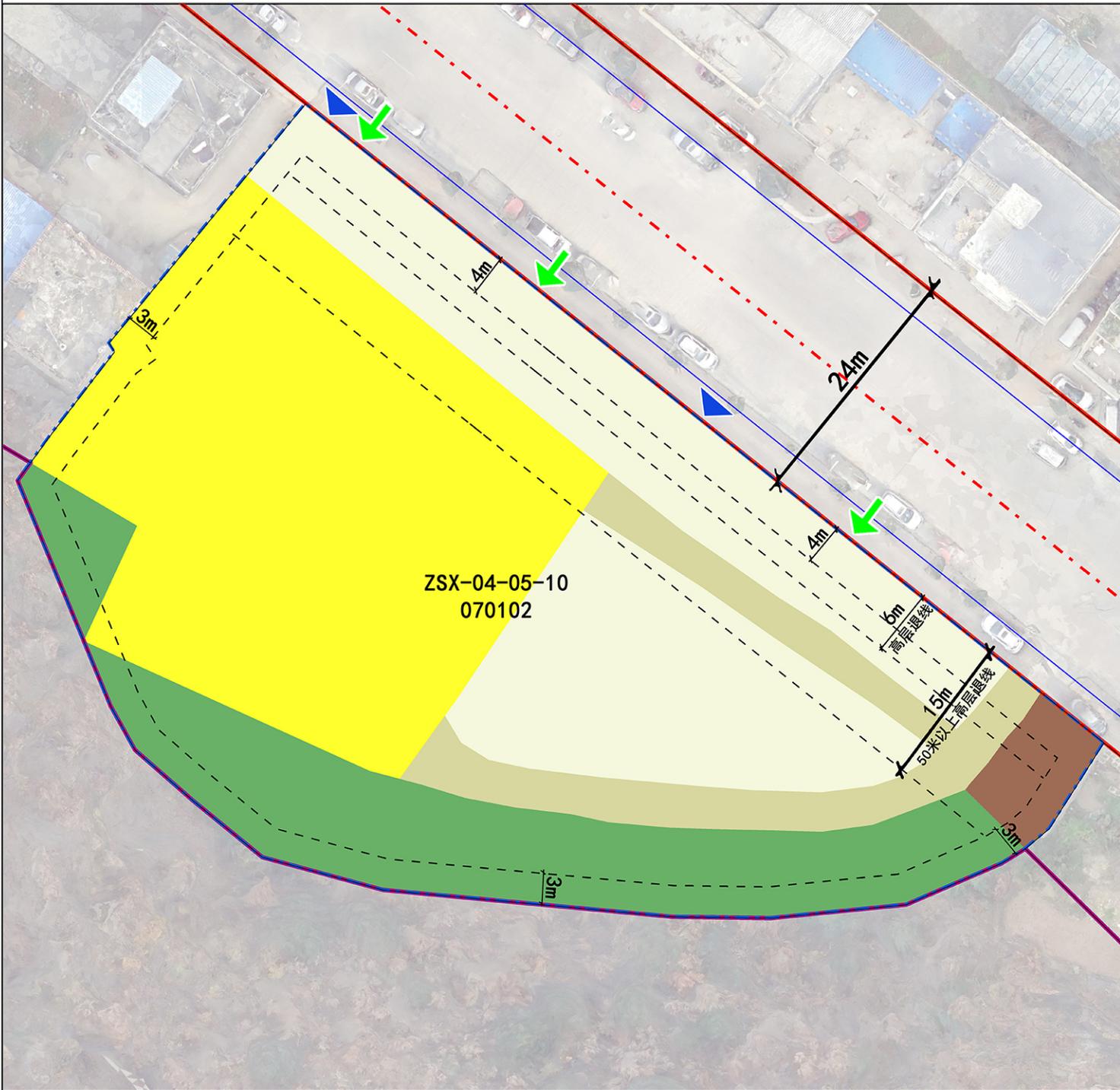
沙坪社区位于下梁镇西北边界，北侧与乾佑街道石镇社区衔接，南侧与下梁镇明星社区相连，国土面积为21.46平方公里，占下梁镇国土面积的6.76%。

ZSX-04单元位于沙坪社区河谷川道区域，规划范围北起县旅游执法大队南侧街角口袋公园，西至茨沟县看守所西侧，东至西川沟县养老院北侧工业仓储项目，南至禹龙晨昇大酒店，总规划面积292.65公顷。

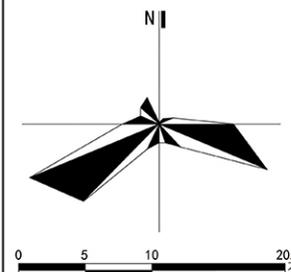
ZSX-04-05-10地块位于下梁镇沙坪社区，是该规划单元的05号街坊的10号地块。地块东至明珠路，南接ZSX-04-05-11地块，西至自然山体，北临ZSX-04-05-09地块，总规划面积0.49公顷。

# ZSX-04-05-10地块详细规划

## 国土空间现状图



风玫瑰比例尺



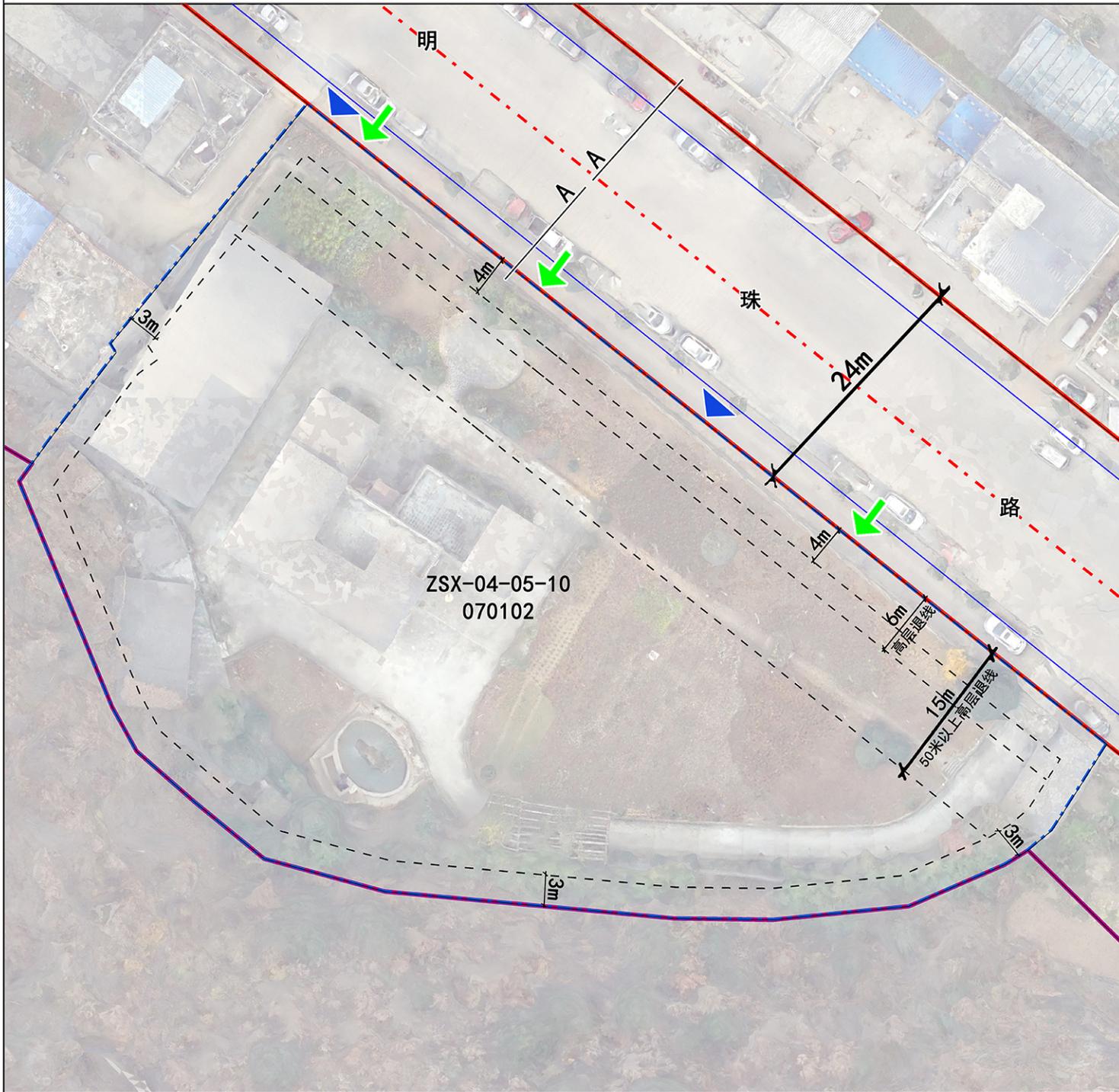
区位图



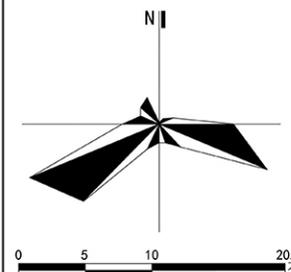
- |        |                 |
|--------|-----------------|
| 旱地     | 用地红线            |
| 乔木林地   | 04-05-10 编制地块编号 |
| 村道用地   | 070102 用地性质代码   |
| 城镇住宅用地 | 道路红线            |
| 采矿用地   | 道路中线道路缘石线       |
| 编制范围线  | 道路中心线           |
| 建筑后退红线 | 明珠路 道路名称        |
| 城镇开发边界 |                 |

# ZSX-04-05-10地块详细规划

## 综合交通规划图



风玫瑰比例尺



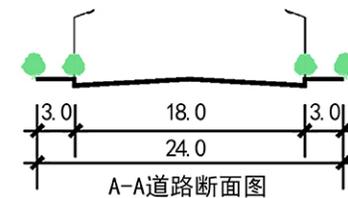
区位图



图例

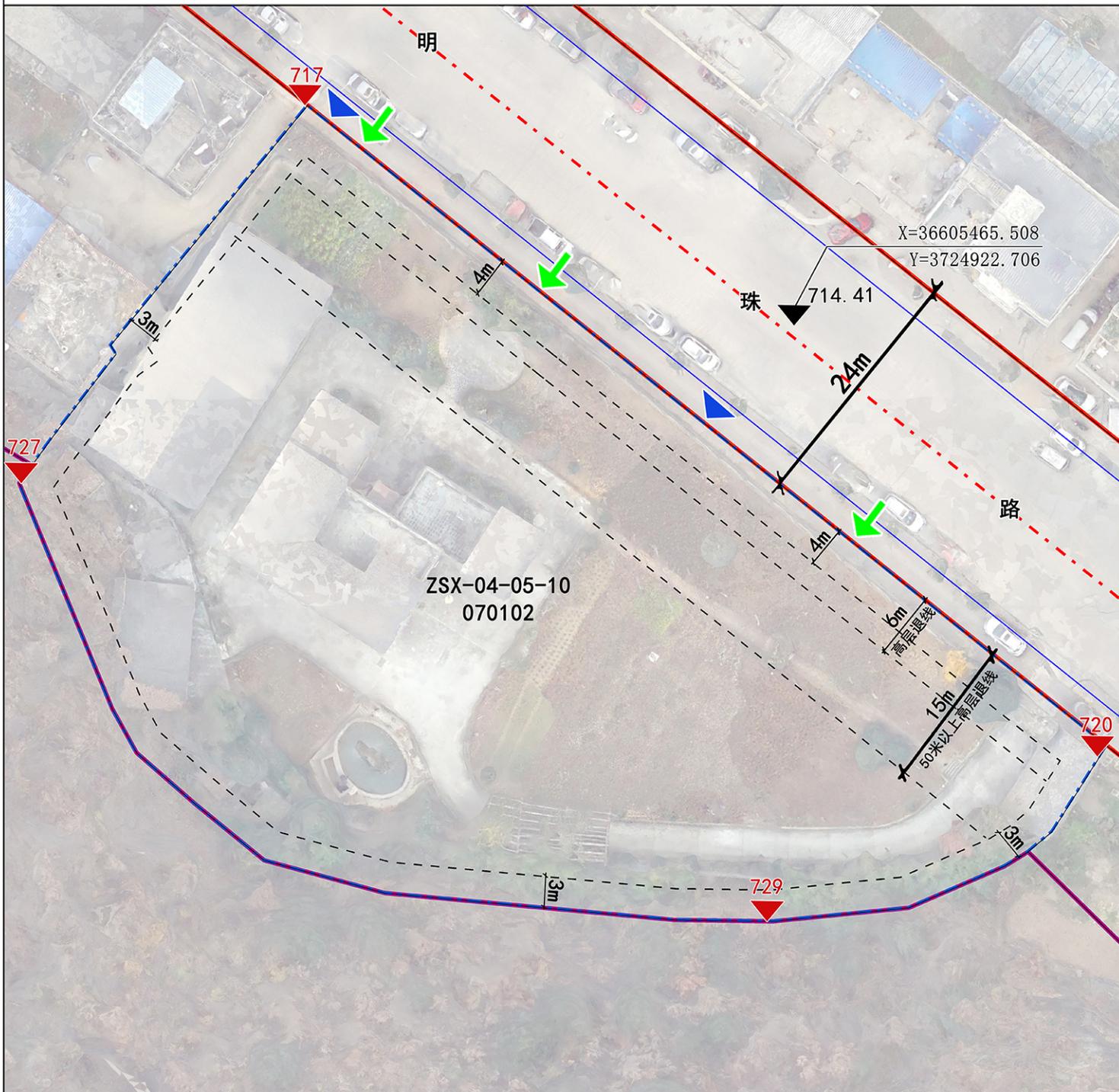
- |                 |          |
|-----------------|----------|
| 编制范围线           | 道路中心线    |
| 建筑后退红线          | 明珠路 道路名称 |
| 城镇开发边界          | 24m 道路宽度 |
| 用地红线            | A A 道路断面 |
| 04-05-10 编制地块编号 | 机动车出入口   |
| 070102 用地性质代码   | 人行出入口    |
| 道路红线            |          |
| 道路中线道路缘石线       |          |

道路断面控制图

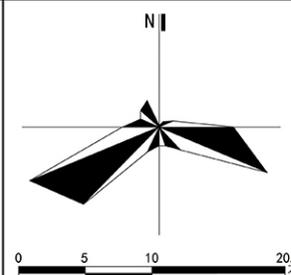


# ZSX-04-05-10地块详细规划

## 竖向规划图



风玫瑰比例尺



区位图



图例

- |                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| 编制范围线           | 道路中心线                                 |
| 建筑后退红线          | 明珠路 道路名称                              |
| 城镇开发边界          | 24m 道路宽度                              |
| 用地红线            | 1131.41 道路控制点标高                       |
| 04-05-10 编制地块编号 | 1131.41 地块控制点标高                       |
| 070102 用地性质代码   | X=3729316.064<br>Y=36691355.295 控制点坐标 |
| 道路红线            | 机动车出入口                                |
| 道路中线道路缘石线       | 人行出入口                                 |

### 竖向控制要点

明珠路自北向南由地块东侧经过，接往镇远大道前往石瓮子社区，道路宽度为24米，地块建筑退让道路红线距离为4米，明珠路与地块相接路段长约100米，控制点标高为714.41米。

地块场地存在一定坡度，西南高，东北低，场地最低点海拔为714米，最高点为736米。场地最西侧海拔为727米，最东侧海拔为720米，最北侧海拔为717米，最难侧海拔为729米。