

# 柞水县 ZSX-14-01-01/06、ZSX-14-03-06地块实施详细规划

柞水县人民政府

项目名称：柞水县 ZSX-14-01-01/06、ZSX-14-03-06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：牛俊蜻

编制人员：牛俊蜻、朱依平、王瑞航、徐才亮、田雪莉、宋成豪、王丹、余贵

编制时间：2025 年 1 月



## 柞水县 ZSX-014-01-01/06、ZSX-014-03-06、 ZSX-04-05-10 地块实施详细规划

### 评审会专家意见

2025年1月14日，柞水县政府在政府4楼会议室，组织召开了《柞水县 ZSX-014-01-01/06 地块实施详细规划》（涉及安沟单元内 01-01 和 01-06 两处地块）、《柞水县 ZSX-014-03-06 地块实施详细规划》（安沟单元内 03-06 地块）、《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：

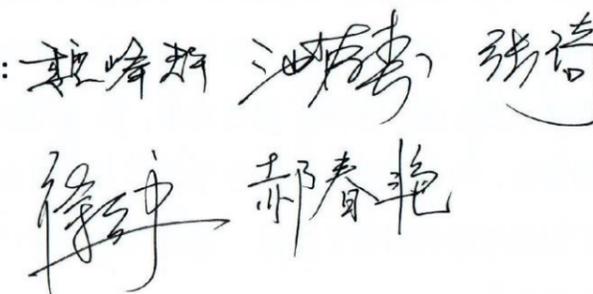
1. 加强与上位单元详细规划的衔接，合理传导单元详规的相关指标管控要求；
2. 地块容积率、建筑高度等指标应严格按照相关规范和规定要求确定，可针对特殊情况单独论证创新指标管控策略；
3. 补充地块土地利用及建设情况等现状分析内容；

4. ZSX-04-05-10 地块容积率应符合居住区规范要求，综合考虑与周边住宅关系，合理确定兼容比例；ZSX-014-01-01 地块应结合道路界面，优化交通出入口；ZSX-014-01-06 补充河道防洪等相关管控内容；

5. 安沟片区三个地块详细规划应充分结合区域旅游产业发展实际，科学合理确定开发强度指标；深化地块动静态交通与慢行交通组织，合理配置停车设施；

6. 规范编制说明、图则及相关数据表达，提高成果质量。

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14日

## 专家意见答复

**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 单元详细规划》充分衔接，明确落实其内的总体指标、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、ZSX-04-05-10 地块容积率应符合居住区规范要求综合考虑与周边住宅关系，合理确定兼容比例；ZSX-014-01-01 地块应结合道路界面，优化交通出入口；ZSX-014-01-06 补充河道防洪等相关管控内容；**

答复：针对 ZSX-04-05-10 地块，已经按照居住区规范及陕西省城乡管理技术规定要求完善容积率控制的相关配置分析说明，并依据国家、各省市相关规范及政策要求合理确定兼容比例。

**意见 5、安沟片区三个地块详细规划应充分结合区域旅游产业发展实际，科学合理确定开发强度指标；深化地块动静态交通与慢行交通组织，合理配置停车设施；**

答复：针对安沟片区三个地块，已充分结合区域旅游产业发展实际，考虑土地集约节约利用要求，将容积率控制上限由 0.6 提升至 1.0；并结合单元静态交通体系建设模式，按照《陕西省城市规划管理技术规定》及地块开发建设量上限针对 ZSX-14-01-06 和 ZSX-04-01-06 地块停车控制要求进行细化，保障其服务单元层面及地块层面的建设规模更加合理可行。

**意见 6、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-14-01-01、ZSX-14-01-06 地块实施详细规划

柞水县人民政府

# 柞水县 ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06 地块实施详细规划

## 编制说明

柞水县人民政府  
二零二五年一月

# 目 录

第一章 总则 .....	3	(二) 绿地率 .....	8
一、规划定位 .....	3	(三) 建筑密度 .....	8
二、规划依据 .....	3	(四) 建筑高度 .....	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 .....	9
(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、ZSX-14-01-06 地块配套设施 .....	14
(五) 弹性管控及动态调整原则 .....	5	(一) 15 分钟游乐园配套设施 .....	14
第二章 现状与相关规划分析 .....	6	(二) 5-10 分钟游乐园配套设施 .....	14
一、基本情况 .....	6	(三) 地块层面配套设施 .....	14
二、现状土地利用 .....	6	二、ZSX-14-01-01 地块配套设施 .....	14
三、现状特征分析 .....	7	(一) 15 及 5-10 分钟游乐园配套设施 .....	14
四、存在问题 .....	7	(二) 地块层面配套设施 .....	14
第三章 空间布局 .....	8	第六章 竖向规划 .....	15
一、用地布局 .....	8	一、竖向设计原则 .....	15
二、开发控制与管理 .....	8	二、道路竖向 .....	15
(一) 开发强度 .....	8	三、场地条件 .....	15
		三、地形与地下空间的结合 .....	15
		第七章 城市设计 .....	16

一、城市设计目标原则 .....	16
二、城市设计引导要素 .....	16
(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) 临水、绿地沿线界面 .....	16
附录 .....	17
附表 1 ZSX-14-01-01 地块经济技术指标表 .....	17
附表 2 ZSX-14-01-01 地块控制指标表 .....	17
附表 3 ZSX-14-01-01 地块配套设施要求表 .....	17
附表 4 ZSX-14-01-06 地块经济技术指标表 .....	17
<b>附表 5 ZSX-14-01-06 地块控制指标表 .....</b>	<b>17</b>
附表 6 ZSX-14-01-06 地块配套设施要求表 .....	18
附表 7 ZSX-14-01-06 地块停车设施配建表 .....	18

## 第一章 总则

依据《柞水县 ZSX-14 单元详细规划》(以下简称《单元规划》)管控内容,结合 ZSX-14 单元内近期开发建设计划和 ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块开发意向,编制《柞水县 ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06 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-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 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-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块实施详细规划强制性内容。

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 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)》(送审稿);
- 3.《柞水县国土空间总体规划(2021-2035)》(送审稿);
- 4.《柞水县营盘镇国土空间规划(2021—2035年)》(送审稿);
- 5.《柞水县 ZSX-14 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》。

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。

### 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，

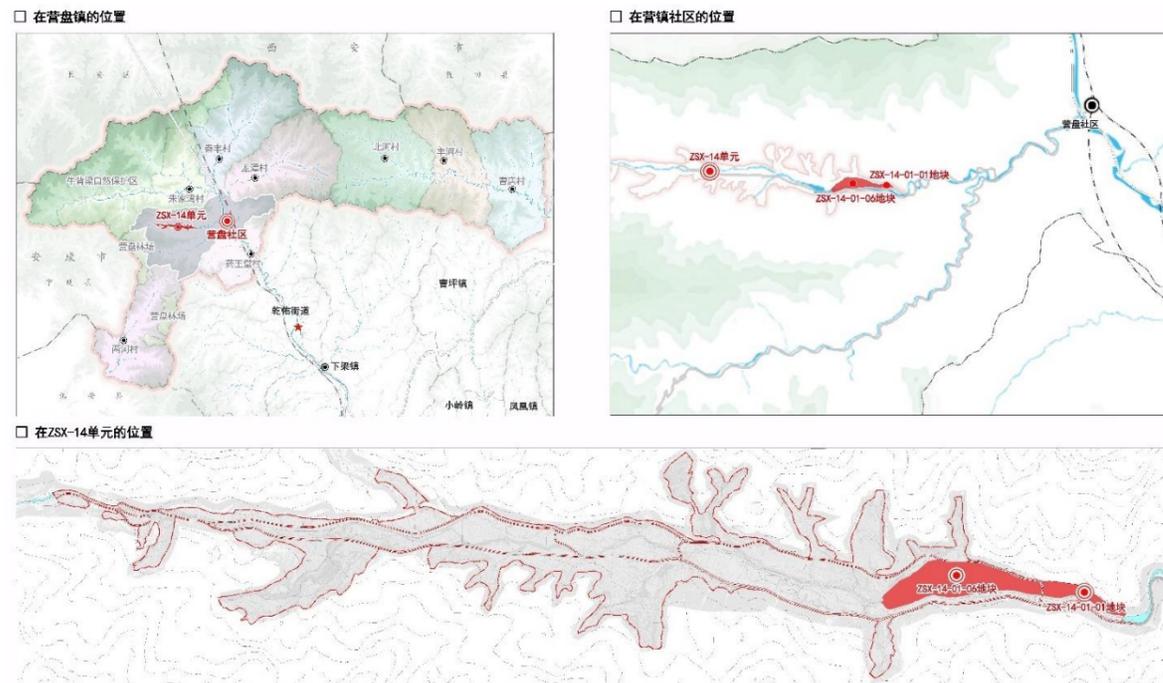
## 第二章 现状与相关规划分析

### 一、基本情况

ZSX-14-01-01 地块位于安沟片区东侧，是安沟单元东侧第一处地块。地块范围东至安沟单元东侧边界线，北至自然山体，西至云山路跨河桥，南至 ZSX-14-01-02 公园绿地，隔安沟河与自然山体相望，总规划面积 1.40 公顷。

ZSX-14-01-06 地块同样位于安沟片区东侧，是该规划单元的 01 号街坊的 06 号地块。地块范围东起云山路跨河桥，北至云山路，西至 ZSX-14-01-11 地块，南接安沟河以及滨河绿地两处，总规划面积 6.55 公顷。

图 2-1 区位关系图



### 二、现状土地利用

ZSX-14-01-01 地块单元规划用地 1.40 公顷，其中：林地 0.28 公顷，占总用地面积的 19.97%；采矿用地 1.00 公顷，占总用地面积的 71.25%；河流水面为

0.12 公顷，占规划范围面积的 8.78%。

ZSX-14-01-06 地块单元规划用地 6.55 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 1.08 公顷，占规划范围面积的 16.55%；村道用地 0.08 公顷，占规划范围面积的 1.17%；农村宅基地 1.14 公顷，占规划范围面积的 17.43%；商业用地 2.37 公顷，占规划范围面积的 36.11%；采矿用地 0.59 公顷，占规划范围面积的 9.06%；河流水面 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

ZSX-14-01-01 地块		
用地分类	用地面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
林地 (03)	0.28	19.97%
工矿用地 (10)	1.00	71.25%
其中	采矿用地 (1002)	1.00
		71.25%
陆地水域 (17)	0.12	8.78%
其中	河流水面 (1701)	0.12
		8.78%
<b>总计</b>	<b>2.24</b>	<b>100.00%</b>
ZSX-14-01-06 地块		
用地分类	用地面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
耕地 (01)	0.29	4.35%
林地 (03)	0.28	4.29%
草地 (04)	1.08	16.55%
农用地 (06)	0.08	1.17%
其中	农村道路 (0601)	0.08
		1.17%
居住用地 (07)	1.14	17.43%
其中	农村宅基地 (0703)	1.14
		17.43%
商业服务业用地 (09)	2.37	36.11%
其中	商业用地 (0901)	2.37
		36.11%
工矿用地 (10)	0.59	9.06%
其中	采矿用地 (1002)	0.59
		9.06%
陆地水域 (17)	0.72	11.02%
其中	河流水面 (1701)	0.72
		11.02%
<b>总计</b>	<b>6.55</b>	<b>100.00%</b>

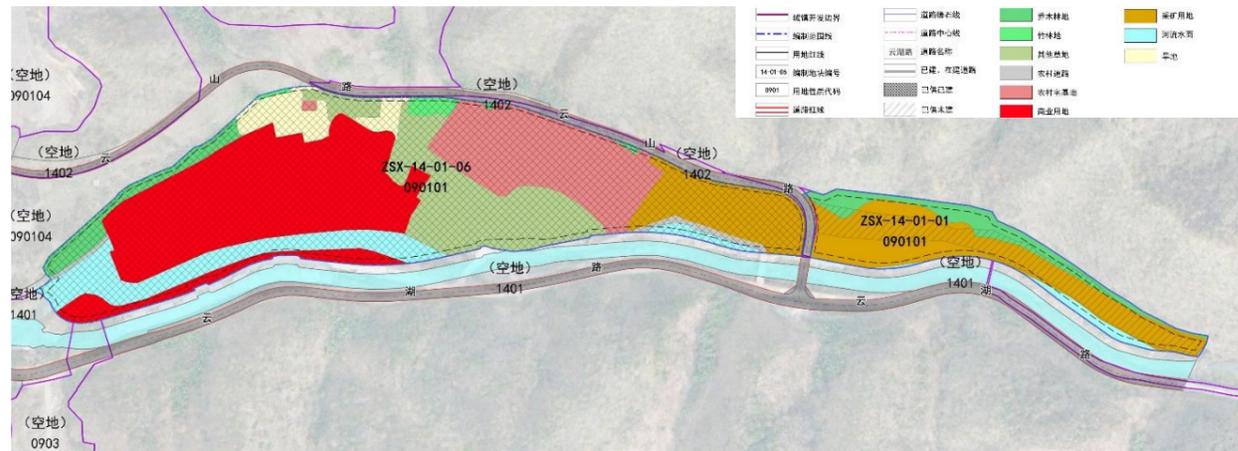


图 2-2 国土空间现状图

### 三、现状特征分析

交通区位良好，处于门户节点。两地块均位于安沟片区东侧，是由营盘镇区行至安沟片区的门户区，未来承载整个单元的旅游综合服务职能，区位条件优越，是安沟片区重要的门户节点。

自然要素全面，界面景观良好。两地块均处在两侧山峰中部，地面较为平坦，地块南侧紧邻安沟河，自然生态要素全面，能够形成良好的景观界面。通过合理的规划与设计，可以打造处“山-水-城-景”一体的和谐格局。

### 四、存在问题

服务设施要素集聚，运转效率可能受影响。ZSX-14-01-06 地块承担了单元层面的商业服务配套设施的安排，其许多设施主要服务于周边地块，因此地块内将呈现较多的人流量，如何在做好单元层面服务的同时盘活自身活力，同时避免人群及设施的集聚导致服务质量及空间体验下降将是一个亟待解决的问题。

地处门户区域，同时承载集散功能，组织压力较大。两地块均处在单元的门户节点区域，同时是游客来往集散区域，旅游旺季时将产生较大的游客组织压力，对地块的门户形象也有一定的影响。

### 第三章 空间布局

#### 一、用地布局

基于《单元规划》针对 ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 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-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块用地性质为零售商业用地 (090101)。**

ZSX-14-01-01 地块规划用地 1.40 公顷, ZSX-14-01-06 地块规划用地 6.55 公顷, 规划范围内均为开发边界内的建设用地; 规划范围内无村庄建设用地。

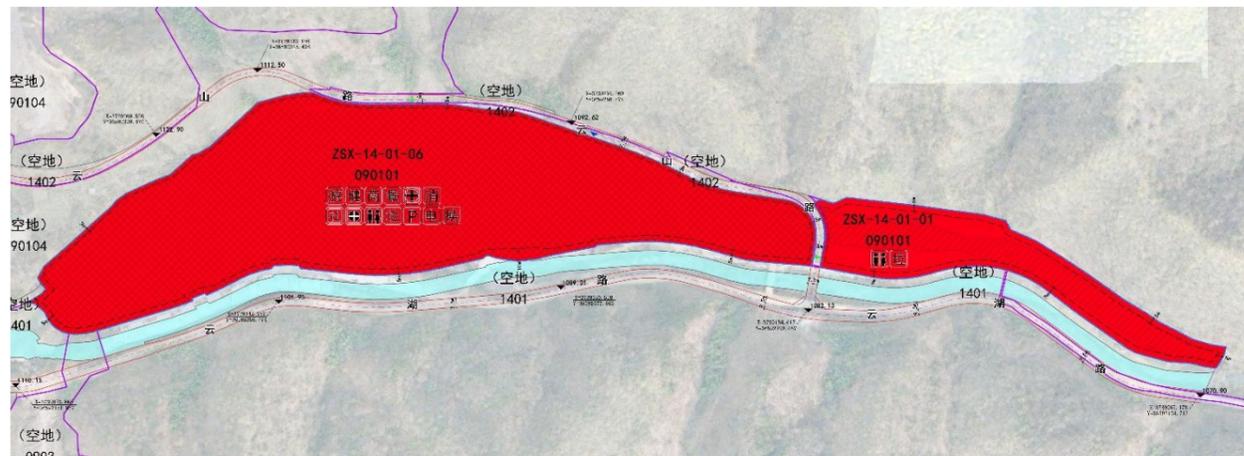


图 3-1 规划用地布局图

#### 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，除公用设施、留白用地以外，其余用地划分四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、其他开发强度分区。

一级开发强度分区，控制要求小于等于 1.5；二级开发强度分区，控制要求小

于等于 1.0；其他开发强度分区，不作必要控制。

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块属于二级开发强度分区，参考国家及地方规范标准、单元价值判断及地块实际开发需求，落实单元传导，规划 **ZSX-14-01-01 地块容积率不得高于 1，地块建设总面积不得高于 1.40 万平方米。** **ZSX-14-01-06 地块容积率不得高于 1，地块建设总面积不得高于 6.55 万平方米。**

##### (二) 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，规划新增建设用地根据不同的开发强度设置不同的绿地率。

根据 ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块用地性质为零售商业用地，规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块绿地率控制在不低于 25%。**

##### (三) 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
办公建筑类	高层	20	20	20	20	20	20
	多层	40			50		
商业建筑类	高层	35			40		
	多层	50			60		
商业建筑类	高层	50			55		

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
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-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块开发建设意向,其属于低密度开发,考虑该地块兼容的功能要求,落实单元传导,规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑密度不得高于 45%。**

#### (四) 建筑高度

根据单元层面建筑高度控制部分内容,除公用设施、留白用地以外,其余用地划分三个等级对建筑限高进行控制,即一级建筑限高分区、二级建筑限高分区、其他建筑限高分区。

一级建筑限高分区,控制要求小于等于 24 米;二级建筑限高分区,控制要求小于等于 15 米;其他建筑限高分区,不作必要控制。

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块属于一级建筑限高分区,建筑高度要求小于等于 24 米,由于地块紧邻安沟河,且处于门户区域,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,规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑高度控制在不高于 24 米。**

#### (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。零售商业用地兼容特色餐饮、旅馆酒店、公共服务、公厕、垃圾处理站及公共停车等建设用途;旅馆用地兼容零售商铺、特色餐饮、公厕、垃圾处理站等建设用途;娱乐用地兼容零售商铺、公厕、垃圾处理站等建设用途;公园绿地兼容零售商铺、体育运动、公厕、垃圾处理站等建设用途。

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块具有较强的综合服务属性,服务尺度超乎地块范围,为单元层面提供相关公共服务支撑,故其功能建设需要进行一定的兼容混合,但不针对具体指标进行管控。规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块兼容特色餐饮、旅馆酒店、公共服务、公厕、垃圾处理站及公共停车等建设功能。**

#### (六) 五线控制

##### 1. 道路红线控制

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块涉及到的道路红线主要为云山路,地块建设须对道路红线进行退线,规划控制退线为 3 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. 城市绿线管控

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块本身不涉及城市绿线，但地块南侧紧邻两处绿地，属于 ZSX-14 单元绿线部分。地块建设不应产生污染、侵占绿线，建设方案应当对该部分绿线进行呼应、退界，规划控制退线为 5 米。

### 城市绿线控制要求：

(1) 城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

(2) 在绿线控制范围内，允许安排与绿地功能相关的设施，严禁与绿化用地功能无关的建设活动，位于绿线控制范围内与绿地功能无关的企事业单位、设施和其他建设项目等，应该逐步迁出绿线控制范围。

(3) 任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

(4) 近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，予以严格控制。

## 3. 城市蓝线管控

ZSX-14-01-06 地块本身不涉及城市蓝线，地块南侧与安沟河仅有约 15 米长度的交界。在未来建设过程中须注意不得对水系造成污染，不得随意倾倒各类垃圾、污物等；注意建筑、设施、水系之间的和谐关系，滨水界面须减小建筑尺度或退界，规划控制退线为 5 米。ZSX-14-01-01 地块与 ZSX-14-01-06 地块保持一致。

### 城市蓝线控制要求：

(1) 违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；

(2) 擅自填埋、占用城市蓝线内水域；

(3) 影响水系安全的爆破、采石、取土；

(4) 擅自建设各类排污设施；

(5) 其它对城市水系保护构成破坏的活动。在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划。

## 4. 其他城市控制线

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块不涉及城市黄线和紫线。

在未来开发建设和运营过程中如对用地性质产生转变、增设市政设施或出土不可移动文物，导致地块产生城市黄线或紫线，应当按照相应的标准和规范加以管控。

### (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 $\geq 50\%$ 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-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑退让西侧基地边界 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 6 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, $\leq 40$ 米	5	8	15
> 20 米, $\leq 30$ 米	4	6	15
$\leq 20$ 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-14-01-06 地块北侧及东侧段云山路道路红线宽度为 7.5 米, 地块建筑高度上限为 24 米, 规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑退让北侧及东侧道路规划红线 3 米。**

## 3、建筑退让规划绿线

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, 本规划片区建筑物临界处是公共绿地的, 各类建筑的最小退离距离按表 3-3 控制。

表 3-3 建筑退让公共绿地最小距离

建筑高度(米)	建筑物退让最小距离(米)
小于 24 米	5
24-50 米	8
大于 50 米	10

注: 道路旁的新建开放街区建筑退绿线最多可缩小至 70%, 但不得小于 5 米。

规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑退让南侧规划绿地边线 5 米。**

## 4、建筑退让规划蓝线

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, 沿河道规划蓝线两侧新建建筑物, 其后退河道规划蓝线最小距离不得小于 10 米。

规划 **ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块建筑退让南侧规划蓝线 10 米。**

## 第四章 综合交通

### 一、道路交通

ZSX-14-01-06 地块道路交通主要涉及云山路。云山路自地块北侧由西向东接往云湖路，道路红线宽度为 7.5 米；云湖路与地块不相接，但其与云山路交叉口距离地块十分接近，地块应予以空间上的回应。

ZSX-14-01-01 地块与云山路相接，不与其他道路相接，未来具体设计应与 ZSX-14-01-06 地块协同，从空间上呼应云山路与云湖路的交叉口。

云山路和云湖路均为地块周边交通性道路，道路交叉口采用 T 字平交形式。

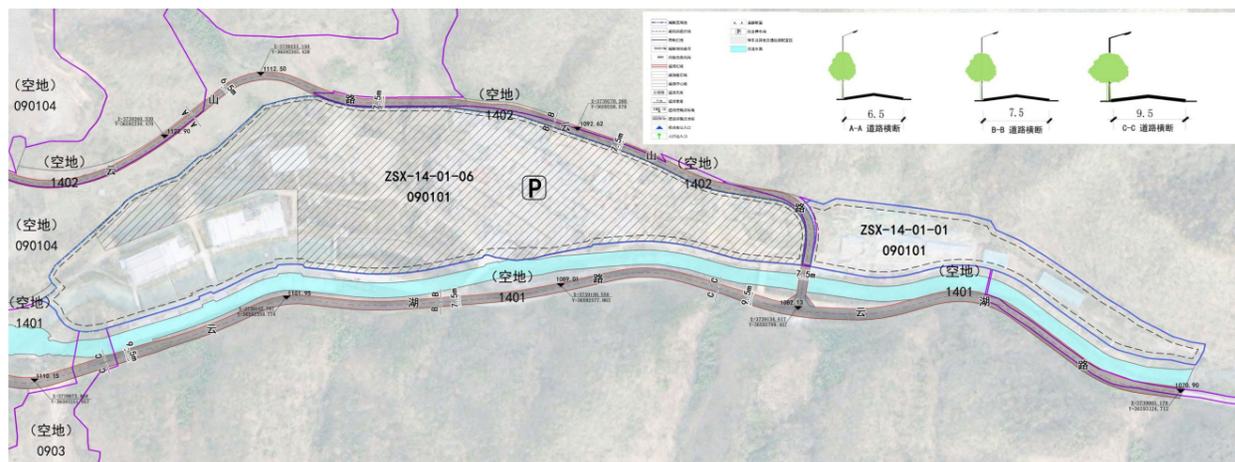


图 4-1 综合交通规划图

### 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	
体育馆	一类	车位/百座	4.0	20.0	体育馆：一类 ≥ 4000 座；二类 < 4000 座
	二类	车位/百座	2.0	20.0	体育场：一类 ≥ 15000 座；二类 < 15000 座
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	

项目		指标单位	机动车	非机动车	备注	
		车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	1.5	一、二级医院及社区卫生中心	
		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。

规划 ZSX-14-01-06 地块配置机动车停车位 800 个。其中，一般机动车停车位 750 个；特殊机动车辆停车位 50 个，其中，装卸车位 12 个，出租（网约）车位 10 个，大客车车位 20 个，无障碍车位 8 个。

ZSX-14-01-01 地块停车设施由 ZSX-14-01-06 地块承担。

### 三、慢行交通

地块内主要结合安沟河打造景区慢行滨水步道，形成步移景异的景观水街。水街地面采用木质、石材等材料作为地表，以钢材、混凝土作为底层支撑结构，部分节点可设玻璃地板增加美观度。两侧栏杆采用木质或仿木质材料，可采用现代简约中式风格，但避免过于金属化的现代建筑、设施材质。

结合云山路打造次要慢行通道，承载地块过境慢行交通，通道可简化设计，设置必要的引导设施和适当的美化设施。

## 第五章 配套设施

根据 ZSX-14 单元详细规划内公共管理与公共服务设施规划传导要求，规划将单元配套设施分类两个层次，分别是基于景区管理边界结合游客出行特点和实际需要确定的 15 分钟游乐园和结合功能范围，配置游客日常使用的 5-10 分钟游乐园。

### 一、ZSX-14-01-06 地块配套设施

ZSX-14-01-06 地块内配套设施涉及单元和地块两个层级，单元层面主要落实 ZSX-14 单元详细规划传导内容，地块层面基于内部功能完善设施配置。

#### （一）15 分钟游乐园配套设施

规划在 ZSX-14-01-06 零售商业用地配置游客服务中心、全民健身中心、特色产品展销、特色餐饮设施，均与商业建筑联合建设。

表 6-1 15 分钟游乐园公共服务设施控制一览表

设施类别	设施名称	设施数量	用地面积（公顷）	建筑规模	建设形式	备注
游服设施	游客服务中心	1	-	-	可联合建设	规划
体育设施	全民健身中心	1	-	-	可联合建设	规划
商业设施	特色产品展销	1	-	-	可联合建设	规划
	特色餐饮设施	1	-	-	可联合建设	规划

#### （二）5-10 分钟游乐园配套设施

规划结合 ZSX-14-01-06 零售商业用地设社区服务站、卫生服务站、公共厕所、垃圾收集站及社会停车场。卫生服务站建设规模控制为 120~270 m<sup>2</sup>/个；公共厕所建设规模控制大于等于 80 m<sup>2</sup>；垃圾收集站 1 处，与公共厕所联合建设；社会停车场 1 处，建设规模控制大于等于 1000 个，服务整个规划区交通换乘和公共停车需求。

表 6-2 5-10 分钟游乐园公共服务设施控制一览表

设施类别	设施名称	设施数量	用地面积（公顷）	建筑规模	建设形式	备注
综合设施	社区服务站	1	--	-	可联合建设	规划
医疗卫生设施	卫生服务站	1	--	120~270 m <sup>2</sup> /个	可联合建设	规划
环卫设施	公共厕所	-	--	80m <sup>2</sup> /个	联合建设	规划
	垃圾收集站	-	--	80m <sup>2</sup> /个	联合建设	规划

#### （三）地块层面配套设施

规划设置地块内公厕 1 处、点式垃圾桶约 30 处、集中垃圾存放点 1 处。公厕建设面积不超过 35 m<sup>2</sup>/处，应设于方便到达的区域；点式垃圾桶结合地块内道路布局；集中垃圾存放点结合公厕一并布置。

规划设置地块内微型消防站 1 处、医疗急救设施存放点 1 处，结合游客服务中心设置。微型消防站包含防毒面罩、防火毯、灭火器等器材，医疗急救设施包含 AED 心脏除颤仪、止血绷带、酒精棉、创可贴等物料。

### 二、ZSX-14-01-01 地块配套设施

#### （一）15 及 5-10 分钟游乐园配套设施

ZSX-14-01-01 地块不含单元层面配套设施。

#### （二）地块层面配套设施

规划地块内配置公厕一处，建筑面积不超过 35 m<sup>2</sup>/处，结合布置垃圾收集点一处；结合地块内空间布局和道路分布，设置点式垃圾桶 10 处。

## 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

云山路自西向东由 ZSX-14-01-06 地块北侧经过，接往云湖路。云山路与地块相接部分公分为两段，西段道路路长 319.39 米，坡度为 6.22%，控制点标高分别为 1112.50 米和 1092.62 米；东段道路路长 233.16 米，坡度为 4.50%，控制点标高分别为 1092.62 米和 1082.13 米。

云湖路与地块隔安沟河相望，与地块相关路段共三处，西段路长 221.13 米，坡度为 3.71%，控制点标高为 1110.15 米和 1101.95 米；中段路长 218.53 米，坡度为 5.92%，控制点标高为 1101.95 米和 1089.01 米；东段路长 226.70 米，坡度为 3.03%，控制点标高为 1089.01 米和 1082.13 米。

考虑到地块门户节点的重要性，靠近云山路与云湖路交叉口处应于空间上予



图 6-1 竖向规划设计图

以一定的回应。

### 三、场地条件

两地块场地整体均呈现西高东低、外高内凹的地势，起伏度较小，ZSX-14-01-01 地块最高处海拔约 1065 米，最低处约 1047 米；ZSX-14-01-06 地块最高处海拔约 1076 米，最低处约 1052 米。

ZSX-14-01-01 地块最西侧海拔为 1076 米，最东侧海拔为 1067 米，最北侧海拔为 1075 米，最南侧海拔为 1068 米；ZSX-14-01-06 地块最西侧海拔为 1065 米，最东侧海拔为 1056 米，最北侧海拔为 1060 米，最南侧海拔为 1047 米。

### 三、地形与地下空间的结合

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块不涉及地下空间，及到埋地处理的各类基础设施按照相关标准执行。

## 第七章 城市设计

### 一、城市设计目标原则

ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块处于安沟内，南接安沟河、带状绿地，北接自然山体，东临安沟片区入口门户地区。规划通过对滨水节点、建筑尺度、建筑材质、灯光照明等要素进行引导，构建山水人城和谐一体的云山湖门户节点。

### 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 24 米以下，滨水区域、临绿地区域须适当降低建筑层数，避免建筑对安沟河和滨河绿地产生空间上的压迫，打破地块和谐的山水人文格局。非主要建筑可适当降低高度和层数，凸显地块主要建筑。

#### （二）建筑立面与屋顶

建筑整体采用新中式和现代建设风格结合的形式，运用悬挑、凸显、错层的方式增加建筑特色，构造地块主体建筑整体意向。通过深色玻璃、木色格栅的点缀装饰，弱化现代化建筑风格对周边环境的打破，从而构建建筑与环境和谐的格局。建筑屋顶采用现代建筑风格，辅以新中式坡屋顶作为装饰点缀。

#### （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，最大程度减低光污染对周边风貌环境的影响。同时地块主要出入口设具有特色的照明系统，包括路灯、射灯、灯箱、发光标志等；结合建筑形态，根据建筑结构设置灯带，颜色可采用黄色系；主要步行道路设光线柔和的路灯，周边绿化设隐藏式照明装饰；临近水系、绿地的区域设隐藏式照明装饰；停车场和其他区域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

地块内的安全设施、应急避灾设施适当加以美化，减少对平日地块运营的干扰和影响。

### 三、界面控制

#### （一）道路沿线界面

以云山路为主，注重对道路两侧界面的维护，云湖路沿线建筑贴线率应  $\geq 50\%$ ，建筑高度  $\leq 24$  米，保持街道两侧界面完整性，考虑到地块本身建设强度较低，建筑不足的部分可由围墙、展板等代替，以达成贴线率。

#### （二）临水、绿地沿线界面

地块南侧临近水系和绿地的区域做一定的退线，规划控制退线 5m，如有未来有建筑建设，须采用各类设计手法，减少建筑体块的尺度，弱化建筑对滨水界面、绿地界面的打破。

## 附录

### 附表 1 ZSX-14-01-01 地块经济技术指标表

项目		指标	备注
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		14002.98	
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )		14002.98	
其中	地上建筑面积		14002.98
	其中	酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-
		商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-
		其他建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-
		配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-
机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )		-	
非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )		-	
人口规模		-	
酒店客房数 (间)		-	

### 附表 2 ZSX-14-01-01 地块控制指标表

用地性质代码	用地性质	净用地面积	地块容积率 上限	绿地率 下限	建筑密度 上限	建筑高度 (米) 上限	混合用地 比例	备注
090101	零售商业用地	14002.98	1	45%	30%	24	-	

### 附表 3 ZSX-14-01-01 地块配套设施要求表

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
环卫设施	公厕	-	35	附设 1 处	-
	垃圾桶	-	-	10 处	-

### 附表 4 ZSX-14-01-06 地块经济技术指标表

项目		指标	备注
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		65505.39	
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )		65505.39	
其中	地上建筑面积		65505.39
	其中	酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	13000
		商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	44700
		其他建筑面积 (m <sup>2</sup> )	6700
		配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	840
机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )		40000	
非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )		-	
人口规模		-	
酒店客房数 (间)		-	

### 附表 5 ZSX-14-01-06 地块控制指标表

用地性质代码	用地性质	净用地面积	地块容积率 上限	绿地率 下限	建筑密度 上限	建筑高度 (米) 上限	混合用地 比例	备注
090101	零售商业用地	65505.39	1	25%	45%	24	-	

附表 6 ZSX-14-01-06 地块配套设施要求表

设施层级	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
15 分钟游 乐圈	游服设施	游客服务中心	-	-	联合建设	-
	体育设施	全民健身中心	-	-	联合建设	-
	商业设施	特色产品展销	-	-	联合建设	-
		特色餐饮设施	-	-	联合建设	-
10 分钟游 乐圈	综合设施	社区服务站	-	-	联合建设	-
	医疗卫生设施	卫生服务站	-	120~270	联合建设	-
	环卫设施	公共厕所	-	80	联合建设	位于外向性较强的区域， 辐射周边地块
		垃圾收集站	-	-	联合建设	-
地块内部	游览配套设施	游客服务中心	-	-	联合建设	结合商业建筑建设
	环卫设施	公厕	-	35	附设 1 处	主要服务内部人员
		垃圾桶	-	-	30 处	-
	设备	环网柜	-	100	预留 1 处	-
	安全配套设施	微型消防站				包含防毒面罩、防火毯、 灭火器等器材
		医疗急救设施 存放点				包含 AED 心脏除颤仪、止 血绷带、酒精棉、创可贴 等物资

附表 7 ZSX-14-01-06 地块停车设施配建表

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		800	综合型商业项目机动车地面停车率不应超过 50%；配件机械式停车位数量占机动车停车位总数比例不超过 40%；配建停车场应设置 30%新能源汽车充电车位,100%预留充电设施建设安装条件；在停车位附近敷设低压线缆及安装电缆分线箱	
其中	一般机动车停车位	750	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>	
	特殊机动车辆停车位	50	-	
	其中	装卸车位	12	经营类设施按照商业配置标准每 5000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置一个，不足 5000 m <sup>2</sup> 的按一个车位设置。超过三个时每增加 2 万 m <sup>2</sup> 建筑面积增设一个车位
		出租（网约）车位	10	按照商业配置标准，每 2000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置一个，不足 2000 m <sup>2</sup> 的按一个车位设置。超过三个时，每增加 2 万 m <sup>2</sup> 建筑面积增设一个车位
	大客车车位	20	按照每 50 个客房设置一个进行配置	
无障碍车位	8	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-14-01-01、ZSX-14-01-06 地块实施详细规划

## 图则

柞水县人民政府  
二零二五年一月

## 目 录

### 一、普适图则

ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06 地块图则

### 二、普适图则

01 区位图

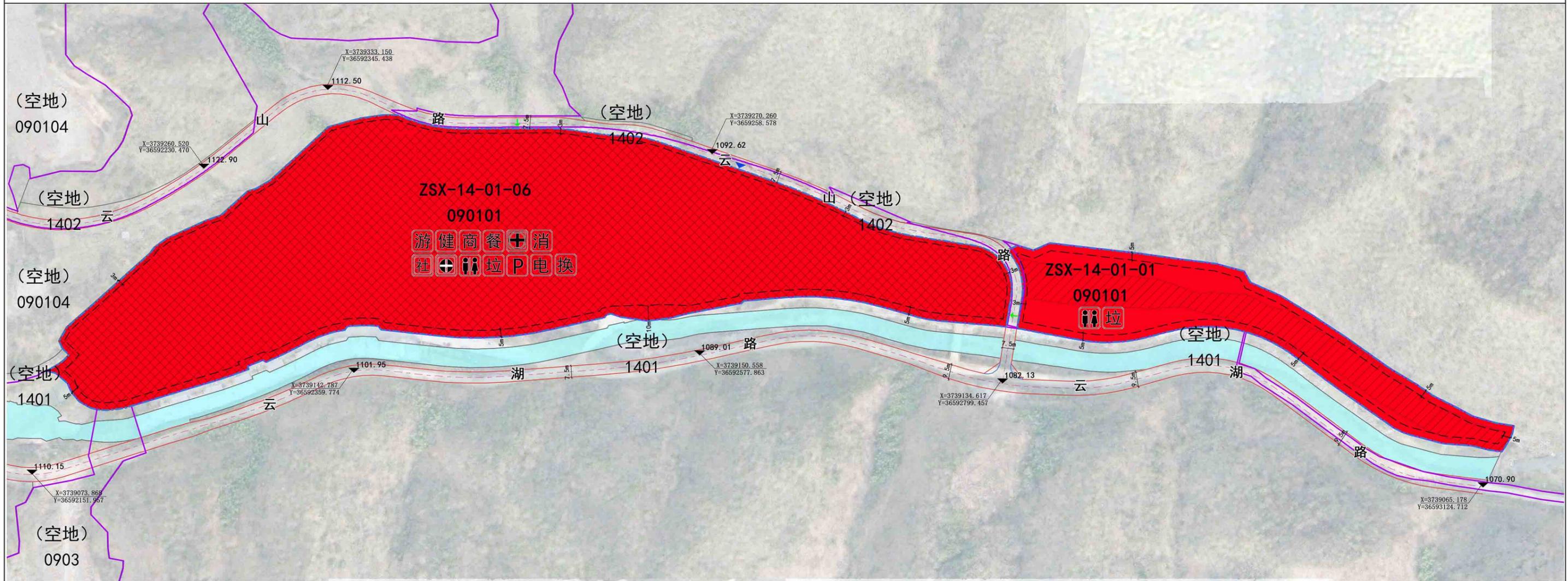
02 国土空间现状图

03 现状用地资源图

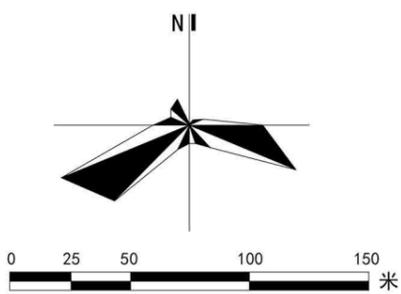
04 综合交通规划图

05 竖向规划图

# ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06地块实施详细规划



风玫瑰比例尺



图例

- 090101\_零售商业用地
- 编制范围线
- 建筑后退红线
- 城镇开发边界
- 用地红线
- 14-01-06 编制地块编号
- 090101 用地性质代码
- 道路红线
- 道路绿石线
- 道路中心线
- 云湖路 道路名称
- 9.5m 道路宽度
- 1131.41 道路控制点标高
- 道路控制点坐标
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 已供已建
- 已供未建
- 河流水面
- 游 游客服务中心
- 健 室外综合健身场地
- 商 特色商品展销
- 餐 特色餐饮设施
- 社 社区服务中心
- 卫生服务中心
- 公共厕所
- 垃圾 生活垃圾收集站
- P 社会停车场
- 医疗急救设施存放点
- 消 微型消防站
- 电 充电桩、换电设施
- 换 交通换乘中心

区位图

ZSX-14单元边界

ZSX-14-01-06实施地块

ZSX-14-01-01实施地块

经济技术指标表

项目	指标	备注	项目	指标	备注
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14002.98		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	65505.39	
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14002.98		地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	65505.39	
其中			其中		
酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	13000	
商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	44700	
其他建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		其他建筑面积 (m <sup>2</sup> )	6700	
配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	840	
机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	40000	
非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-		非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
人口规模	-		人口规模	-	
酒店客房数 (间)	-		酒店客房数 (间)	-	

地块控制指标表

地块编号	用地性质代码	用地性质	净用地面积	地块容积率上限	绿地率下限	建筑密度上限	建筑高度上限 (米)	混合用地比例	备注
ZSX-14-01-01	090101	零售商业用地	14002.98	1	25%	45%	24	-	
ZSX-14-01-06	090101	零售商业用地	65505.39	1	25%	45%	24	-	

配套设施要求表

地块编号	设施层级	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	
ZSX-14-01-01	地块内部设施	环卫设施	公共厕所	-	35	联合设置1处	公厕面积不超过35m <sup>2</sup> /处, 应设于方便达到的区域	
			垃圾收集点	-	-	联合设置1处	与公共厕所联合建设, 垃圾储存容器进行美化处理	
		15分钟游乐园	游服设施	游客服务中心	-	-	联合设置1处	建议设置在主入口附近, 便于游客访问, 建筑与主入口之间应有适当的缓冲区, 引导标识应醒目、齐全。
			商业设施	特色产品展销	-	-	联合设置1处	可与游客服务中心联合设置
ZSX-14-01-06	5-10分钟游乐园	综合设施	社区服务站	-	-	联合设置1处	-	
			环卫设施	公共厕所	-	80	独立占地1处	公厕建设规模控制大于等于80m <sup>2</sup> , 应方便到达区域
		医疗卫生设施	垃圾收集站	-	-	联合设置1处	与公共厕所联合建设, 垃圾储存容器进行美化处理	
			卫生服务站	-	120-270	联合设置1处	-	
地块内部设施	安全配套设施	微型消防站	-	-	联合设置1处	结合游客服务中心设置一处, 设施包含防毒面具、灭火器、灭火器材		
		医疗急救设施存放点	-	-	联合设置1处	结合游客服务中心各设置一处, 设施包含AED心脏除颤仪、止血带、酒精棉、创可贴等物料		
		设备	环网柜	-	-	联合设置1处	-	
环卫设施	公共厕所	-	35	联合设置1处	公厕面积不超过35m <sup>2</sup> /处, 应设于方便达到的区域			
	垃圾收集点	-	-	联合设置1处	与公共厕所联合建设, 垃圾储存容器进行美化处理			

停车设施要求表

地块编号	停车位	车位数 (个)	规划建设要求
ZSX-14-01-06	机动车停车位	800	综合型商业项目机动车地面停车率不应超过50%; 配件机械式停车位数量占机动车停车位总数比例不超过40%; 配套停车场应设置30%新能源汽车充电车位, 100%预留充电设施建设安装条件; 在停车位附近设置低位线缆及安装电缆分线箱
	其中		
	一般机动车停车位	750	按照二类地区一般宾馆、招待所配置标准0.3车/客房, 综合型商业小于1万平方米的配置标准1.1车/100m <sup>2</sup>
	特殊机动车停车位	50	-
	其中		
	装卸车位	12	经营类设施按照商业配置标准每5000m <sup>2</sup> 建筑面积设置一个, 不足5000m <sup>2</sup> 的按一个车位设置, 超过三个时每增加2万m <sup>2</sup> 建筑面积增设一个车位
出租 (网约) 车位	10	按照商业配置标准, 每2000m <sup>2</sup> 建筑面积设置一个, 不足2000m <sup>2</sup> 的按一个车位设置, 超过三个时, 每增加2万m <sup>2</sup> 建筑面积增设一个车位	
大客车车位	20	按照每50个客房设置一个进行配置	
无障碍车位	8	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	
ZSX-14-01-01	机动车停车位	-	地块停车由外部地块承担

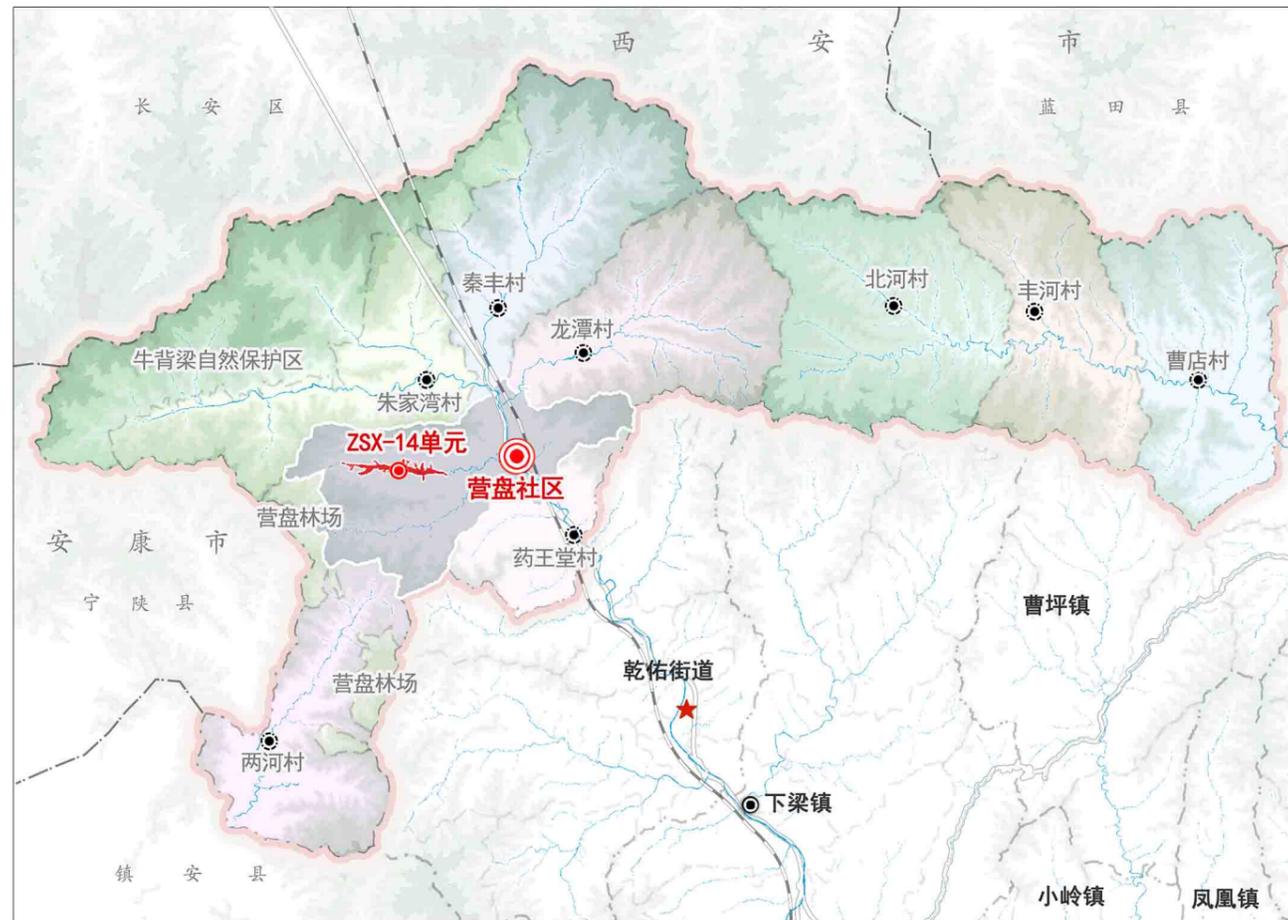
城市设计管控要求表

单元传导要求	管控要素	管控要求	管控方式
	风貌管控分区	属于安沟生态康养旅游风貌区, 建设强度较低, 不应对周边产生不利影响, 结合安沟周边山水特色, 符合其山地特征, 塑造高品质的康养度假旅游区	引导性
城市色彩引导	色彩重点参考安沟片区山水自然要素, 从山体石材、森林、河流提取主色, 以中性偏暖色系为主, 减少高饱和度和高纯度色彩	引导性	
城市设计重点控制区	重点关注周边自然原始风貌和建设开发的和谐关系, 着重打造“山体-乐园-康养-体验”于一体的“一站式山地慢体验式旅游服务”	引导性	
地块管控要求	建筑高宽比	商业建设高宽比不高于0.6, 南侧建筑应注重与自然环境的协调, 地标性建筑物、标志性构筑物可适当突破, 但不宜打破山体向下的视廊	引导性
	建筑高度	建筑高度控制在24米以下, 滨水区域、临绿地区域适当降低建筑层数, 避免建筑对安沟河和滨水绿地产生空间上的压迫, 非主要建筑可适当降低高度和层数, 凸显地块主要建筑	引导性
	建筑体量	建筑体量参考安沟片区城镇肌理, 综合考虑城镇的人工建成环境因素和山体的自然生态因素, 由建筑尺度逐渐过渡到山体分散、灵活的建筑尺度	引导性
	建筑控制线	地块北侧云湖路沿线建筑贴线率应≥50%, 南侧河道沿线建筑界面贴线率应≤40%	强制性
	建筑色彩	以新中式建筑常见色彩为主, 各类颜色搭配注意饱和度和度的设置, 避免造成建筑过于突兀, 破坏地块山水人文格局	引导性
	建筑风格	建筑屋顶采用现代建筑风格, 辅以新中式坡屋顶作为装饰点缀, 使用现代建筑材料, 呈现新中式和现代建设风格的结合	引导性
公共空间	开放空间控制	合理配置地块各类绿化要素, 利用水系、低矮灌木、落叶树等多样化的绿植搭配, 打造宜人的开放空间	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影响; 针对不同交通方式进行出入口的组织设置; 主要界面车行出入口不低于1处, 步行出入口建议设置两处	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, 分流游客避免公共安全风险	引导性

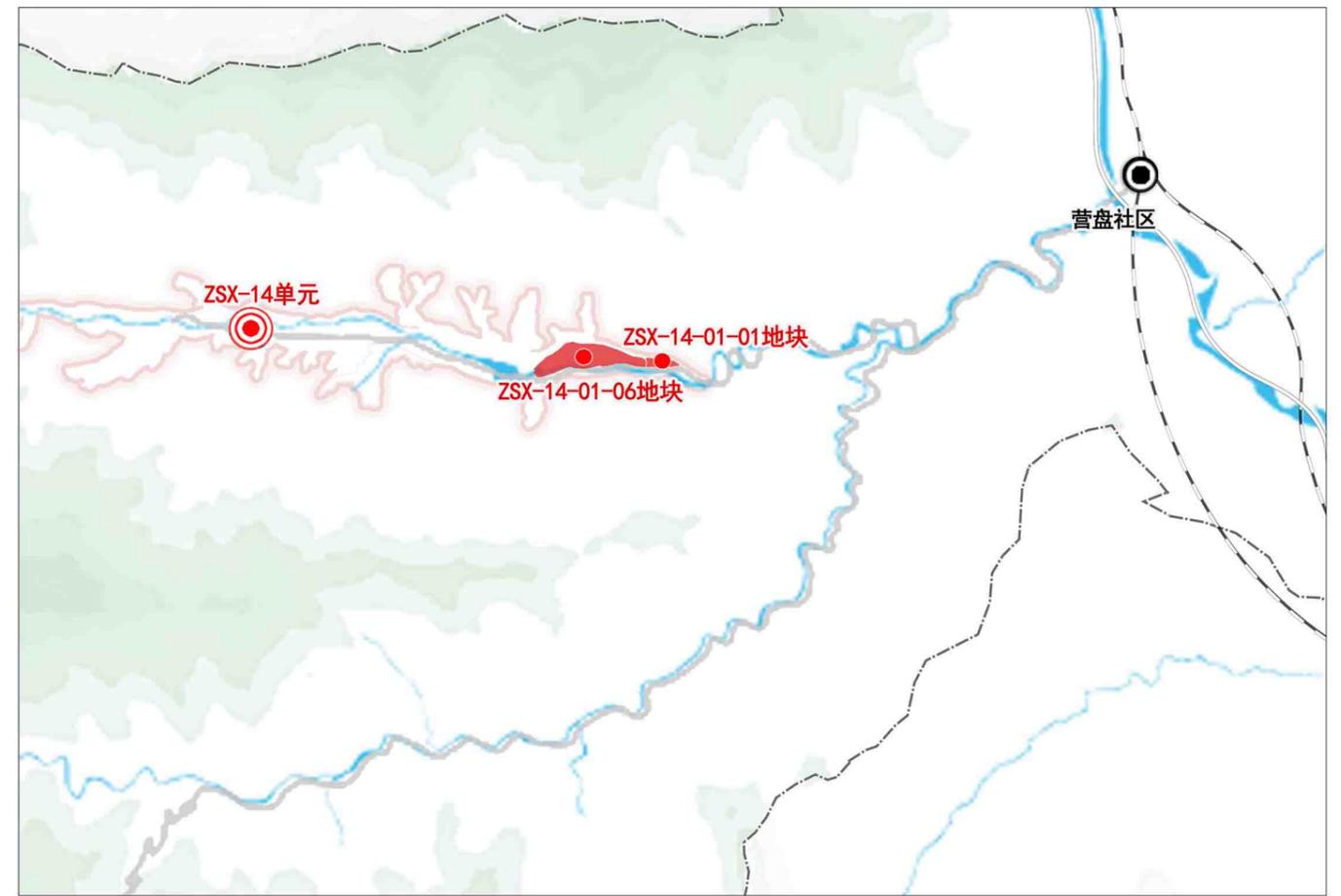
# ZSX-14-01-01地块、ZSX-14-01-06地块详细规划

## 区位关系图

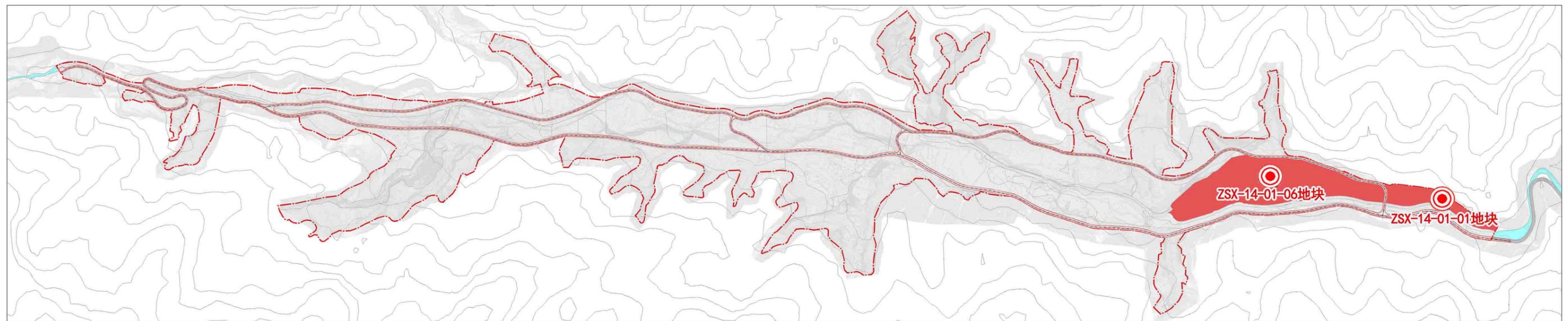
□ 在营盘镇的位置



□ 在营镇社区的位置



□ 在ZSX-14单元的位置

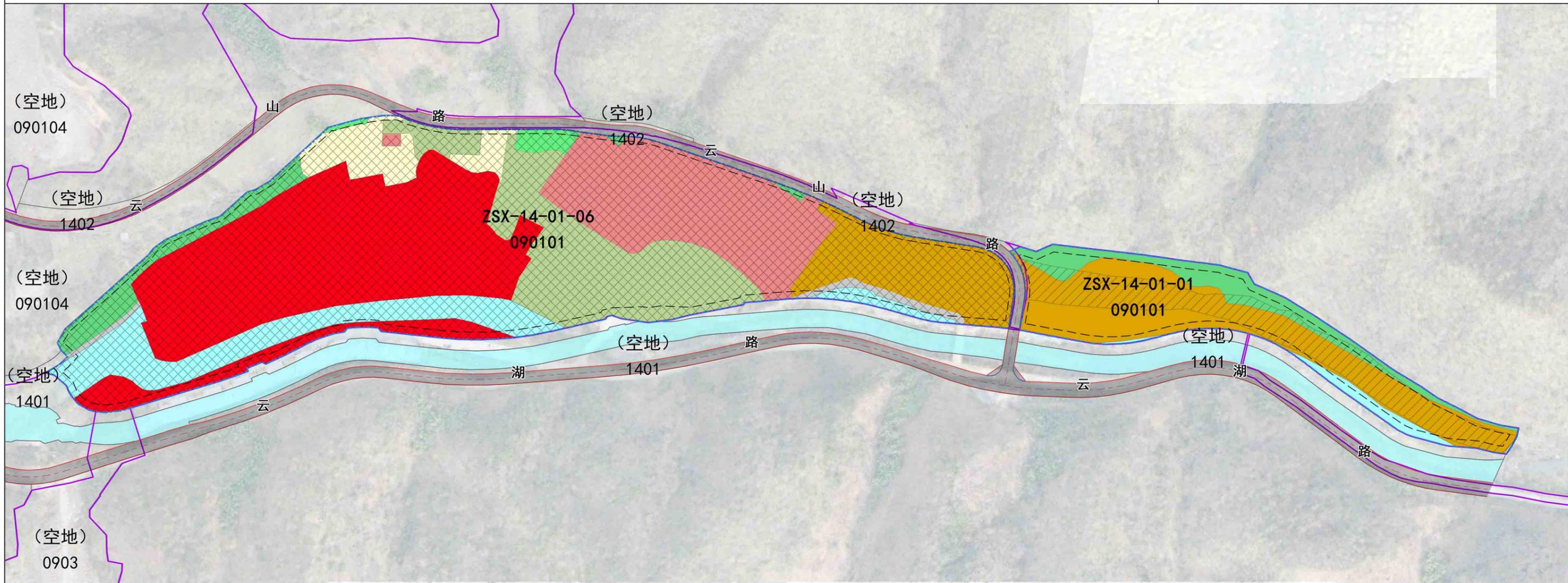


营盘镇位于陕西省商洛市柞水县北部，北邻西安市长安区王曲街道、西连安康市宁陕县广货街镇、东毗柞水县曹坪镇、南接柞水县县城(乾佑街道)，是柞水县北向联系西安都市圈的核心通道，是西安市南入渝楚的重要通衢。营盘社区位于镇域中心南部，镇区(ZSX-13单元)空间偏东，乾佑流域主河道，高速、铁路及国道交通廊道南北贯穿，向南衔接县中心城区。

ZSX-14单元位于镇区西侧安沟内，东起安置幸福新村东约1250米处，南北至山脚，西至安沟西口规划供水水厂西侧，处于营盘镇政府驻地营镇社区所需进行管控的范围西部，东侧紧邻营盘镇老镇区。

ZSX-14-01-01地块位于营盘镇镇区东侧安沟内，云山路与安沟河之间。规划范围东起ZSX-14单元东界限，北至ZSX-14-01-01防护绿地，西至云山路跨河桥，南接安沟河以及滨河绿地两处，总规划面积1.40公顷。

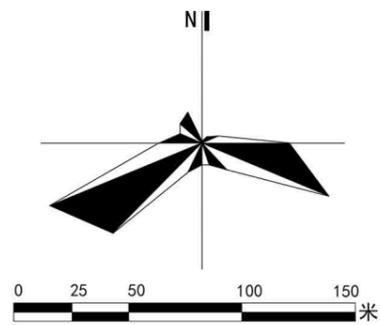
ZSX-14-01-06地块位于营盘镇镇区东侧安沟内，云山路与安沟河之间。规划范围东起云山路跨河桥，北至ZSX-14-01-06防护绿地，西至ZSX-14-01-11地块，南接安沟河以及滨河绿地两处，总规划面积6.55公顷。



风玫瑰比例尺

图例

地块用地资源现状情况



- |                 |       |
|-----------------|-------|
| 城镇开发边界          | 乔木林地  |
| 编制范围线           | 竹林地   |
| 用地红线            | 其他草地  |
| 14-01-06 编制地块编号 | 农村道路  |
| 0901 用地性质代码     | 农村宅基地 |
| 道路红线            | 商业用地  |
| 道路缘石线           | 采矿用地  |
| 道路中心线           | 河流水面  |
| 云湖路 道路名称        |       |
| 已建、在建道路         |       |
| 已供已建            |       |
| 已供未建            |       |
| 旱地              |       |

ZSX-14-01-01地块用地面积1.4003公顷（21.00亩），城镇开发边界内用地面积1.4003公顷（21.00亩）。已供已建项目0.0029公顷（0.04亩），已供未建项目0.6780公顷（10.17亩），已批未供项目0.7192公顷（10.79亩）。

ZSX-14-01-06地块用地面积6.5505公顷（98.26亩），城镇开发边界内用地面积1.4003公顷（21.00亩）。已供已建项目6.5355公顷（98.03亩），已批未供项目0.015公顷（0.23亩）。

区位图

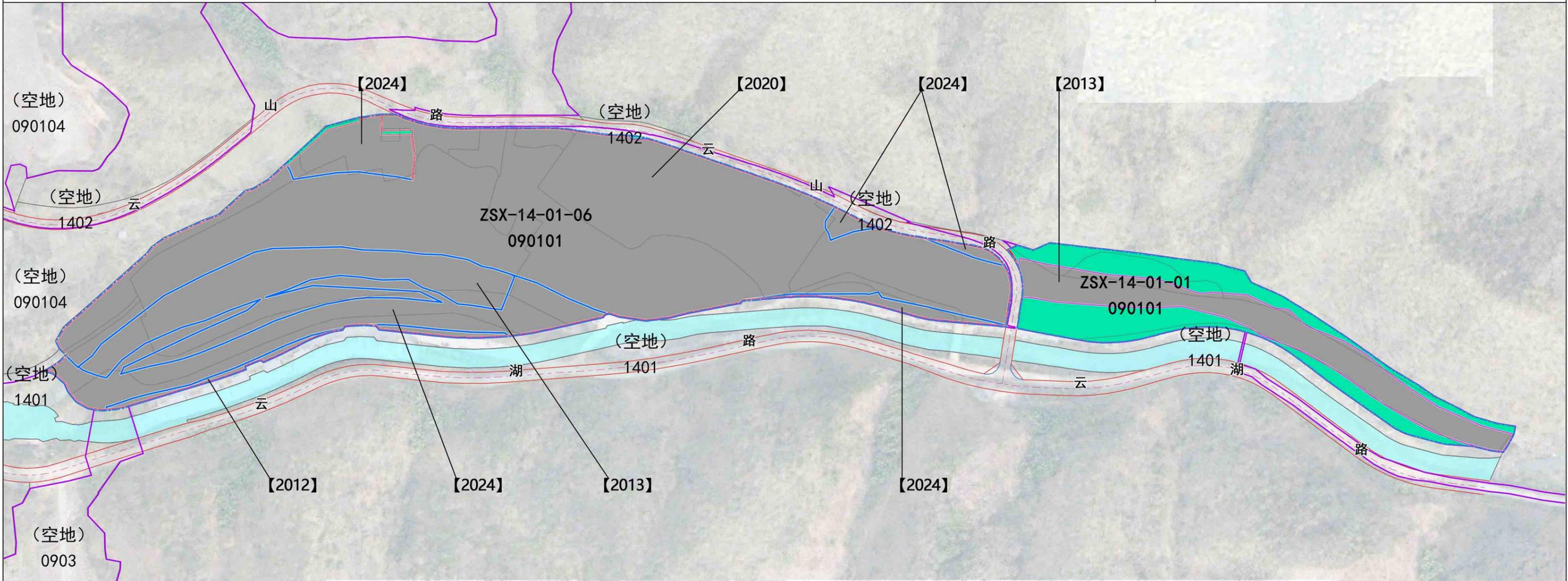
地块总体控制一览表



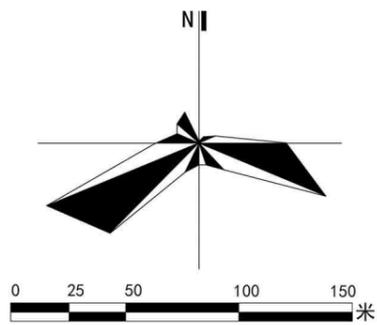
地块	类型	规模
ZSX-14-01-01	已供已建项目	0.0029公顷 (0.04亩)
	已供未建项目	0.6780公顷 (10.17亩)
	已批未供项目	0.7192公顷 (10.79亩)
ZSX-14-01-06	已供已建项目	6.5355公顷 (98.03亩)
	已批未供项目	0.015公顷 (0.23亩)

# ZSX-14-01-01、ZSX-14-01-06地块实施详细规划

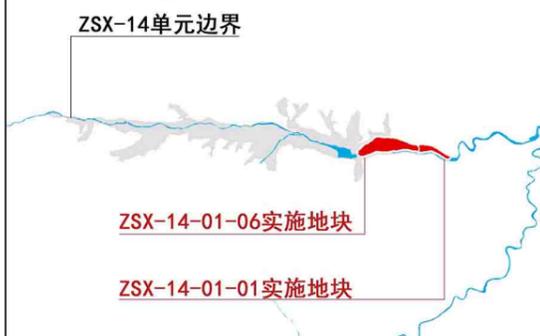
## 用地资源现状分析图



风玫瑰比例尺



区位图



图例

- 城镇开发边界
- 编制范围线
- 用地红线
- 14-01-06 编制地块编号
- 0901 用地性质代码
- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 云湖路 道路名称
- 已建、在建道路
- 已供已建
- 已供未建
- 已批未供
- 分批供地分界线
- 【2020】 供地时间(年)

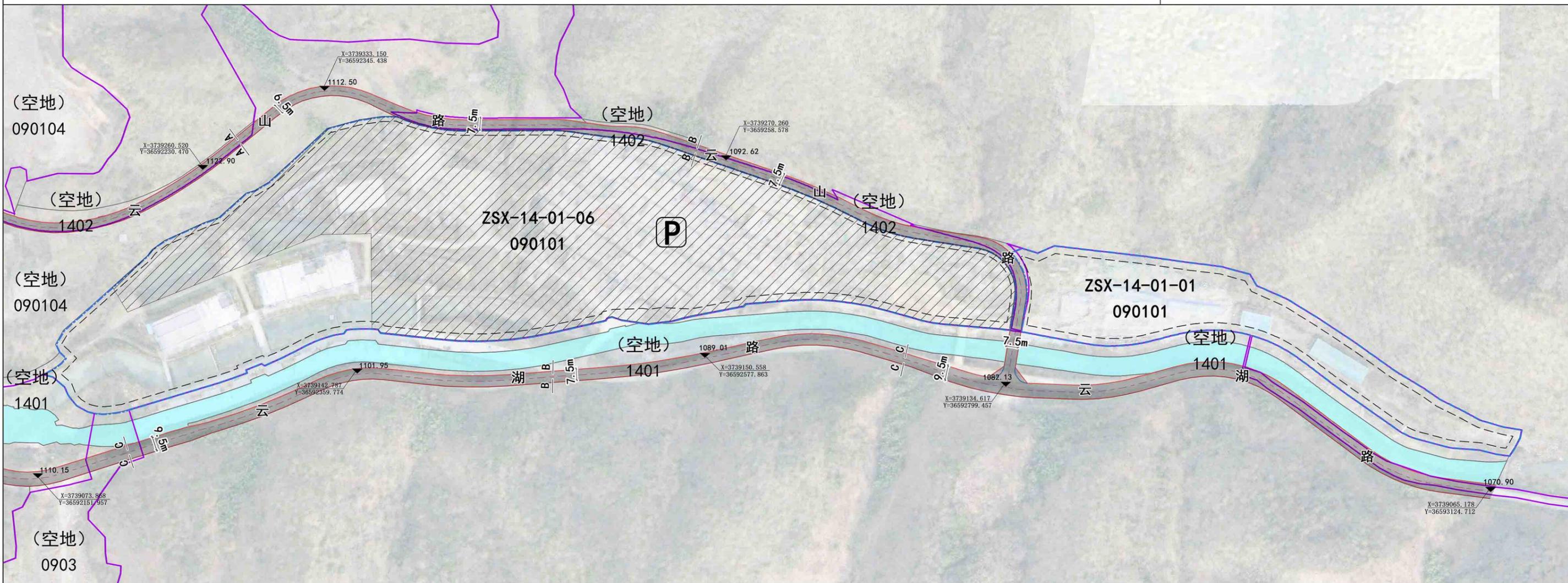
地块用地资源现状情况

ZSX-14-01-01地块用地面积1.4003公顷（21.00亩）。已供已建项目0.0029公顷（0.04亩），已供未建项目0.6780公顷（10.17亩），其中2013年出让土地6785.85平方米，2024年出让土地23.15平方米；已批未供项目0.7192公顷（10.79亩）。

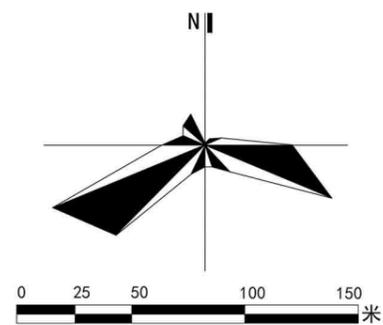
ZSX-14-01-06地块用地面积6.5505公顷（98.26亩），已供已建项目6.5355公顷（98.03亩），其中2012年出让土地926.26平方米，2013年出让土地9394.62平方米，2020年出让土地42628.02平方米，2024年出让土地12405.69平方米；已批未供项目0.015公顷（0.23亩）。

地块总体控制一览表

地块编号	类型		规模
ZSX-14-01-01	不可利用土地	已供已建	0.0029公顷
		已供未建	0.6780公顷
	可以利用土地	已批未供	0.7192公顷
ZSX-14-01-06	不可利用土地	已供已建	6.5355公顷
	可以利用土地	已批未供	0.015公顷



风玫瑰比例尺



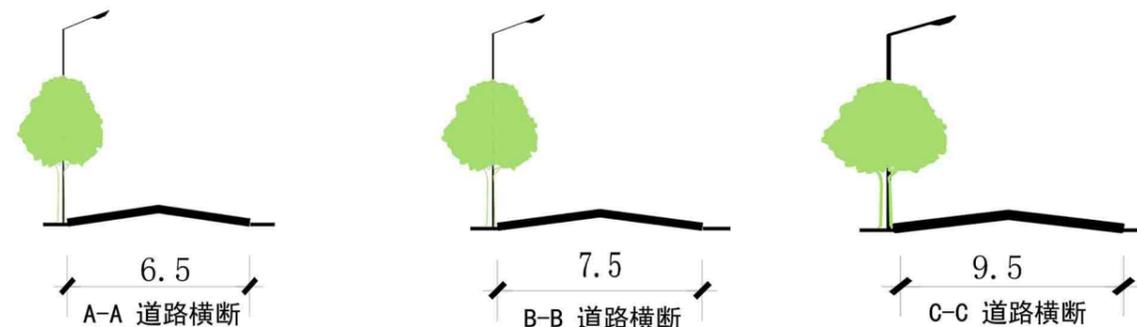
区位图



图例

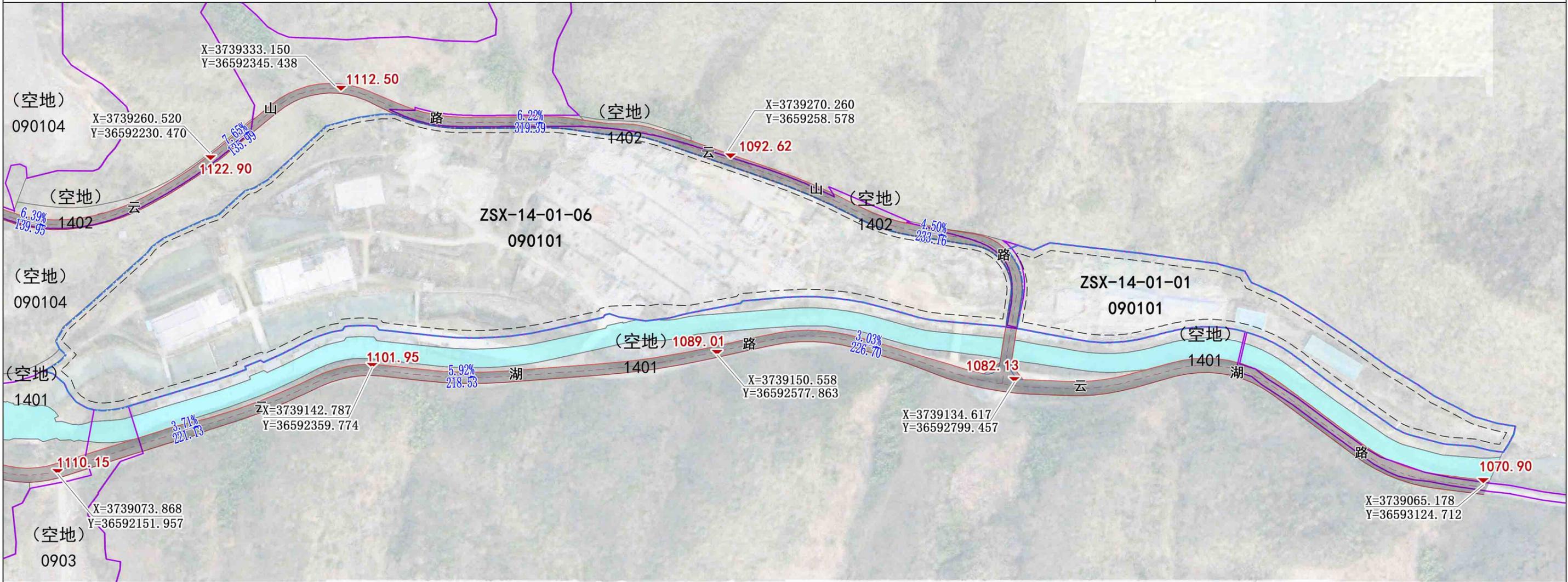
- 编制范围线
- 建筑后退红线
- 用地红线
- 编制地块编号
- 用地性质代码
- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 道路名称
- 道路宽度
- 道路控制点标高
- 道路控制点坐标
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 道路断面
- 社会停车场
- 停车及其他交通设施配置区
- 河流水面

道路断面控制图

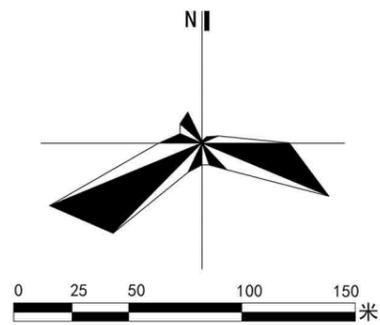


道路红线控制一览表

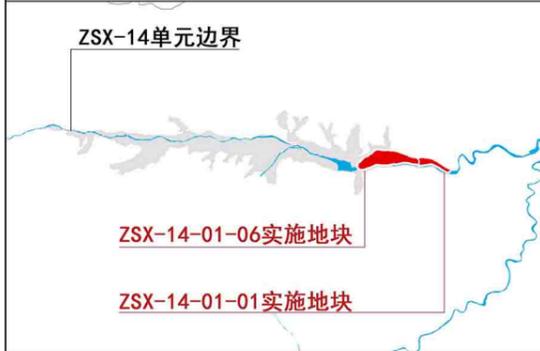
名称	道路等级	红线控制宽度 (米)	规划状态
云湖路	干路	9.5	规划
	干路	7.5	规划
云山路	干路	6.5	规划
	干路	7.5	规划
	干路	6.5	规划



风玫瑰比例尺



区位图



图例

- 编制范围线
- 建筑后退红线
- 用地红线
- 编制地块编号
- 用地性质代码
- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 道路名称
- 道路控制点标高
- 道路控制点坐标
- 道路坡度、坡向及坡长
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 河流水面

道路竖向控制要点

云山路自西向东由ZSX-14-01-06地块北侧经过，接往云湖路。云山路与地块相接部分公分为两段，西段道路路长319.39米，坡度为6.22%，控制点标高分别为1112.50米和1092.62米；东段道路路长233.16米，坡度为4.50%，控制点标高分别为1092.62米和1082.13米。

云湖路与地块隔安沟河相望，与地块相关路段共三处，西段路长221.13米，坡度为3.71%，控制点标高为1110.15米和1101.95米；中段路长218.53米，坡度为5.92%，控制点标高为1101.95米和1089.01米；东段路长226.70米，坡度为3.03%，控制点标高为1089.01米和1082.13米。

# 柞水县 ZSX-14-03-06 地块实施详细规划

柞水县人民政府

# 柞水县 ZSX-14-03-06 地块实施详细规划

## 编制说明

柞水县人民政府  
二零二五年一月

# 目 录

第一章 总则 .....	1	(二) 绿地率 .....	6
一、规划定位 .....	1	(三) 建筑密度 .....	6
二、规划依据 .....	1	(四) 建筑高度 .....	7
(一) 法律依据 .....	1	(五) 混合用地和用地兼容性 .....	7
(二) 政策文件 .....	1	(六) 五线控制 .....	7
(三) 技术标准 .....	2	(七) 建筑退让 .....	8
(四) 相关规划 .....	2	第四章 综合交通 .....	9
三、编制原则 .....	3	一、道路交通 .....	9
(一) 以人民为中心的原则 .....	3	二、停车设施 .....	9
(二) 节约集约绿色发展原则 .....	3	三、慢行交通 .....	10
(三) 规划引导及衔接原则 .....	3	第五章 配套设施 .....	11
(四) 因地制宜及实施衔接原则 .....	3	一、单元层面配套设施 .....	11
(五) 弹性管控及动态调整原则 .....	3	二、地块层面配套设施 .....	11
第二章 现状分析与评价 .....	4	第六章 竖向规划 .....	12
一、基本情况 .....	4	一、竖向设计原则 .....	12
二、现状土地利用 .....	4	二、道路竖向 .....	12
三、现状特征分析 .....	5	三、场地条件 .....	12
四、存在问题 .....	5	四、地形与地下空间的结合 .....	12
第三章 空间布局 .....	6	第七章 城市设计 .....	13
一、用地布局 .....	6	一、城市设计目标原则 .....	13
二、地块控制 .....	6	二、城市设计引导要素 .....	13
(一) 开发强度 .....	6	(一) 建筑高度 .....	13
		(二) 建筑立面与屋顶 .....	13
		(三) 建筑材质与色彩 .....	13

(四) 灯光照明 .....	13
(五) 其他设施 .....	13
附录.....	14
附表 1 地块经济技术指标表 .....	14
附表 2 地块控制指标表 .....	14
附表 3 配套设施要求表 .....	14

## 第一章 总则

依据《柞水县 ZSX-14 单元详细规划》(以下简称《单元规划》)管控内容,结合 ZSX-14 单元内近期开发建设计划和 ZSX-14-03-06 地块开发意向,编制《柞水县 ZSX-14-03-06 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-14-03-06 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-14-03-06 地块实施详细规划强制性内容。

ZSX-14-03-06 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)》(送审稿);
- 3.《柞水县国土空间总体规划(2021-2035)》(送审稿);
- 4.《柞水县营盘镇国土空间规划(2021—2035年)》(送审稿);
- 5.《柞水县 ZSX-14 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、编制原则

#### （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 现状分析与评价

### 一、基本情况

ZSX-14-03-06 地块位于营盘镇镇区东侧安沟内，云湖路与庙东路交口南侧，属于 ZSX-14 单元。规划范围东起自然山体，北至云湖路，西至 ZSX-14-04-05 地块，南至自然山体，总规划面积 6.14 公顷。

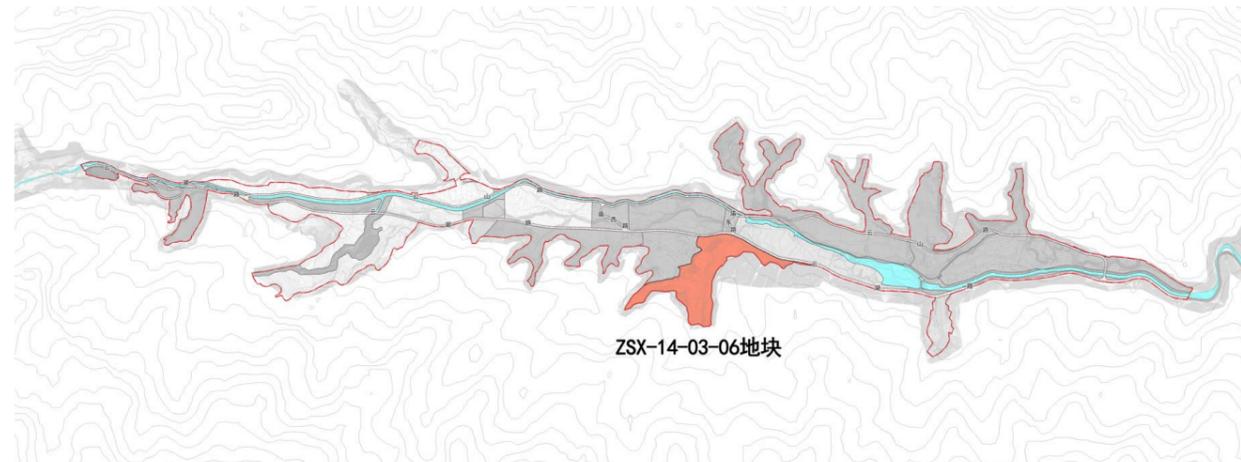


图 2-1 区位关系图

### 二、现状土地利用

ZSX-14-03-06 地块规划用地 6.14 公顷，其中：旱地为 0.16 公顷，占规划范围面积的 2.70%；其他园地为 0.54 公顷，占规划范围面积的 8.94%；乔木林地 3.66 公顷，占规划范围面积的 59.73%；竹林地为 0.08 公顷，占规划范围面积的 1.43%；其他草地为 0.67 公顷，占规划范围面积的 11.02%；农村宅基地为 0.71 公顷，占规划范围面积的 11.68%；公路用地为 0.00 公顷，占规划范围面积的 0.13%；河流水面为 0.26 公顷，占规划范围面积的 4.36%。

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)		0.17	2.70%
园地 (02)		0.55	8.94%
林地 (03)		3.76	61.22%
草地 (04)		0.68	11.02%
居住用地 (07)		0.72	11.68%
其中	农村宅基地 (0703)	0.72	11.68%
交通运输用地 (12)		0.01	0.13%
其中	公路用地 (1202)	0.01	0.13%
陆地水域 (17)		0.27	4.36%
其中	河流水面 (1701)	0.27	4.36%
总计		<b>6.14</b>	<b>100%</b>

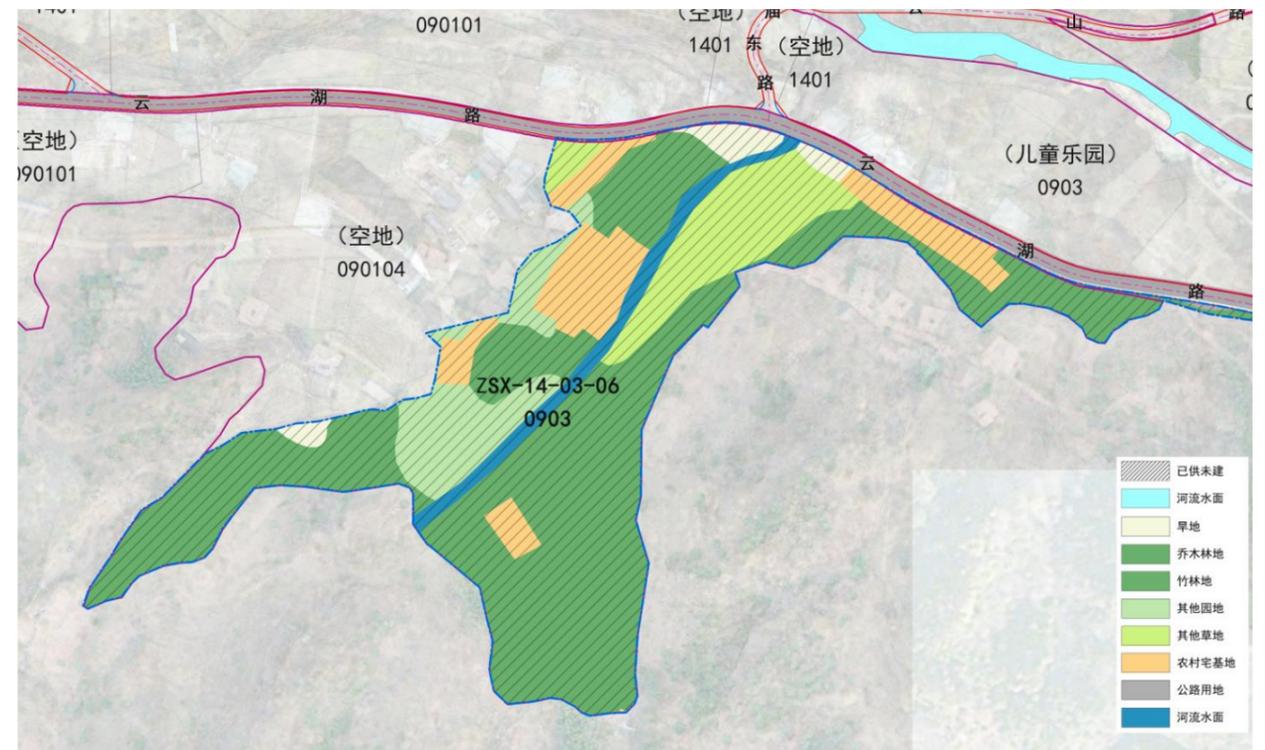


图 2-2 国土空间现状图

### 三、现状特征分析

山体要素居多，自然地形多样。ZSX-14-03-06 地块南侧均为自然山地，整体地形较为多样化，拥有较好的自然环境基底，十分适宜作为户外运动体验场地。

周边设施齐全，距离镇区较近。ZSX-14-03-06 地块距离安沟片区西入口较近，周边地块规划各类设施齐全，通过不同属性用地可形成良好的协同集聚效应，同周边地块形成良性循环。

### 四、存在问题

地形多样化对开发建设有更高的要求。ZSX-14-03-06 地块地形并不平坦，对各类建筑、设施的建设工作具有更高的要求，一方面需要施工时严格把控安全底线，避免产生工程事故；另一方面对建成的设施运转也有更高的标准。处理好地形多样化带来的优势和隐患是该地块未来进一步良好发展的起点。

内部配套设施效率受到外部影响较大。ZSX-14-03-06 地块总体上以山体户外活动为主，尽管地块内具有建设餐饮、住宿、服务类设施的条件，但周边未来规划有更具吸引力、面积更大、品类更全的相关设施，因此如何确保内部配套设施满足地块需求的同时保证其效益将是一个问题。

## 第三章 空间布局

### 一、用地布局

基于《单元规划》针对 ZSX-14-03-06 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-14-03-06 地块用地性质为娱乐用地（0903）。**

ZSX-14-03-06 地块规划用地 6.14 公顷，规划范围内均为开发边界内的建设用地；规划范围内无村庄建设用地。

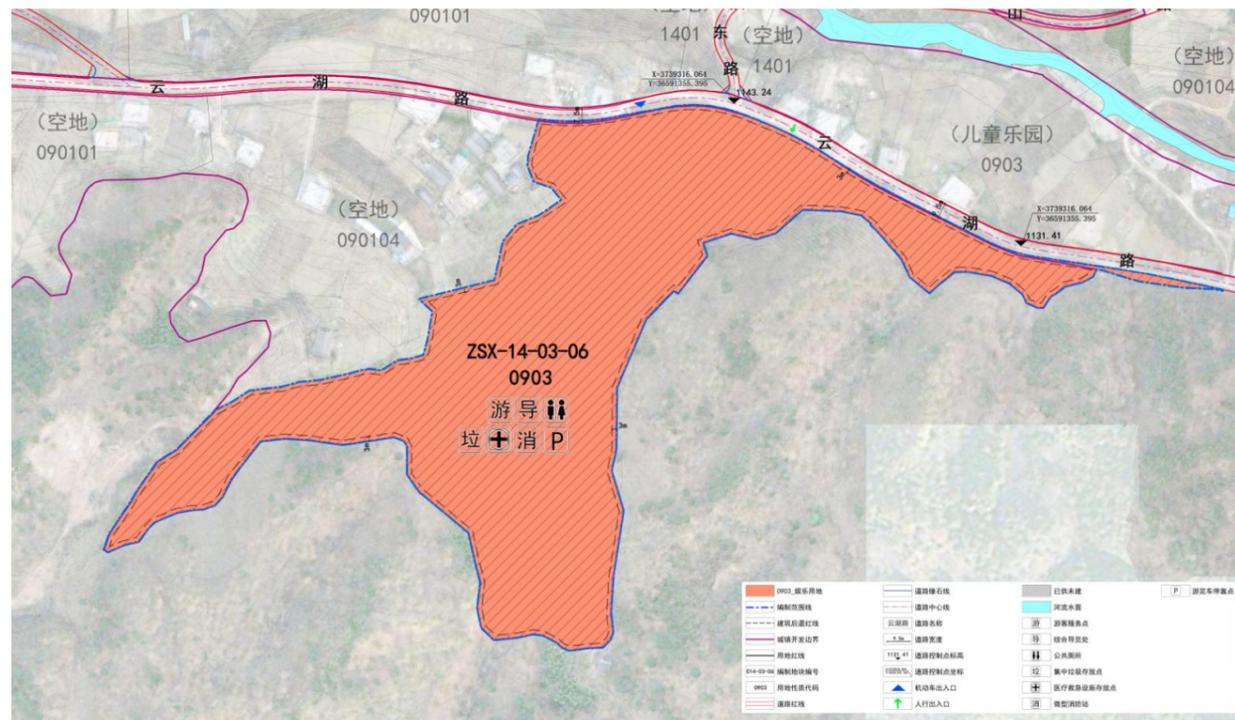


图 3-1 用地布局规划图

### 二、地块控制

#### （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；其余用地划分三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、其他开发强度分区。

一级开发强度分区，控制要求小于等于 1.5；二级开发强度分区，控制要求小于等于 1.0；其他开发强度分区，不作必要控制。

**ZSX-14-03-06 地块属于二级开发强度分区，参考国家及地方规范标准、单元价值判断及地块实际开发需求，落实单元传导，规划 ZSX-14-03-06 地块容积率不得高于 0.1，地块建设总面积不得高于 6.14 万平方米。**

#### （二）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，规划新增建设用地根据不同的开发强度设置不同的绿地率。

根据 ZSX-14-01-01 地块和 ZSX-14-01-06 地块用地性质为零售商业用地，规划 **ZSX-14-03-06 地块绿地率控制在不低于 25%。**

#### （三）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-14-03-06 地块开发建设意向，其属于低密度开发，考虑该地块兼容的功能要求，落实单元传导，规划 **ZSX-14-03-06 地块建筑密度不得高于 45%**。

#### (四) 建筑高度

根据单元层面建筑高度控制部分内容，公用设施用地属于专项控制区；留白用地基于后期用地属性调整情况；其余用地划分四个等级对建筑限高进行控制，即一级建筑限高分区、二级建筑限高分区、其他建筑限高分区。

一级建筑限高分区，控制要求小于等于 24 米；二级建筑限高分区，控制要求小于等于 15 米；其他建筑限高分区，不作必要控制。

ZSX-14-03-06 地块属于一级建筑限高分区，建筑高度要求小于等于 24 米，由于地块紧邻山体，因此在建设过程中须注意山体与建筑、构筑物之间的视线关系，合理安排各类建设，避免产生过于突兀的建筑打破山体轮廓线或视线通廊的现象，规划 **ZSX-14-03-06 地块建筑高度控制在不高于 24 米**。

#### (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。零售商业用地兼容特色餐饮、旅馆酒店、公共服务、公厕、垃圾处理站及公共停车等建设用途；旅馆用地兼容零售商铺、特色餐饮、公厕、垃圾处理站等建设用途；娱乐用地兼容零售商铺、公厕、垃圾处理站等建设用途；公园绿地兼容零售商铺、体育运动、公厕、垃圾处理站等建设用途。

由于 ZSX-14-03-06 地块内建设用地功能属性以山地运动、滨水娱乐为主，周边无居住用地及城镇生活类服务设施，故开发建设类用地混合及兼容性相对较弱，仅针对部分用地兼容建筑用途类别进行控制，但不作具体指标管控。规划 **ZSX-14-03-06 地块兼容零售商铺、公厕、垃圾处理站等建设功能**。

#### (六) 五线控制

##### 1. 道路红线控制

ZSX-14-03-06 地块涉及到的道路红线主要为云湖路，地块建设须对道路红线进行退线，规划控制退线为 3 米。云湖路与庙东路交叉口处不设置引导人群集中的设施。

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-14-03-06 地块不涉及城市黄线、蓝线、紫线和绿线。

在未来开发建设和运营过程中如对用地性质产生转变或出土不可移动文物，导致地块产生现状没有的城市控制线，应当按照相应的标准和规范加以管控。

## (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、退让道路红线两种情况。

### 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 $\geq 50\%$ 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-14-03-06 地块建筑退让东西及南侧基地边界均为 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 6 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-14-03-06 地块北侧云湖路道路红线宽度为 9.5 米，地块建筑高度上限为 24 米，规划 **ZSX-14-03-06 地块建筑退让北侧道路规划红线 3 米。**

## 第四章 综合交通

### 一、道路交通

ZSX-14-03-06 地块道路交通主要涉及云湖路和庙东路。云湖路沿地块北侧自西向东通往营盘镇镇区，道路红线宽度为 7.5-9.5 米；庙东路为南北向支路，将云湖路接往云山路，道路红线宽度为 6.5 米。

云湖路与庙东路均为地块周边交通性道路，道路交叉口采用 T 字平交形式。

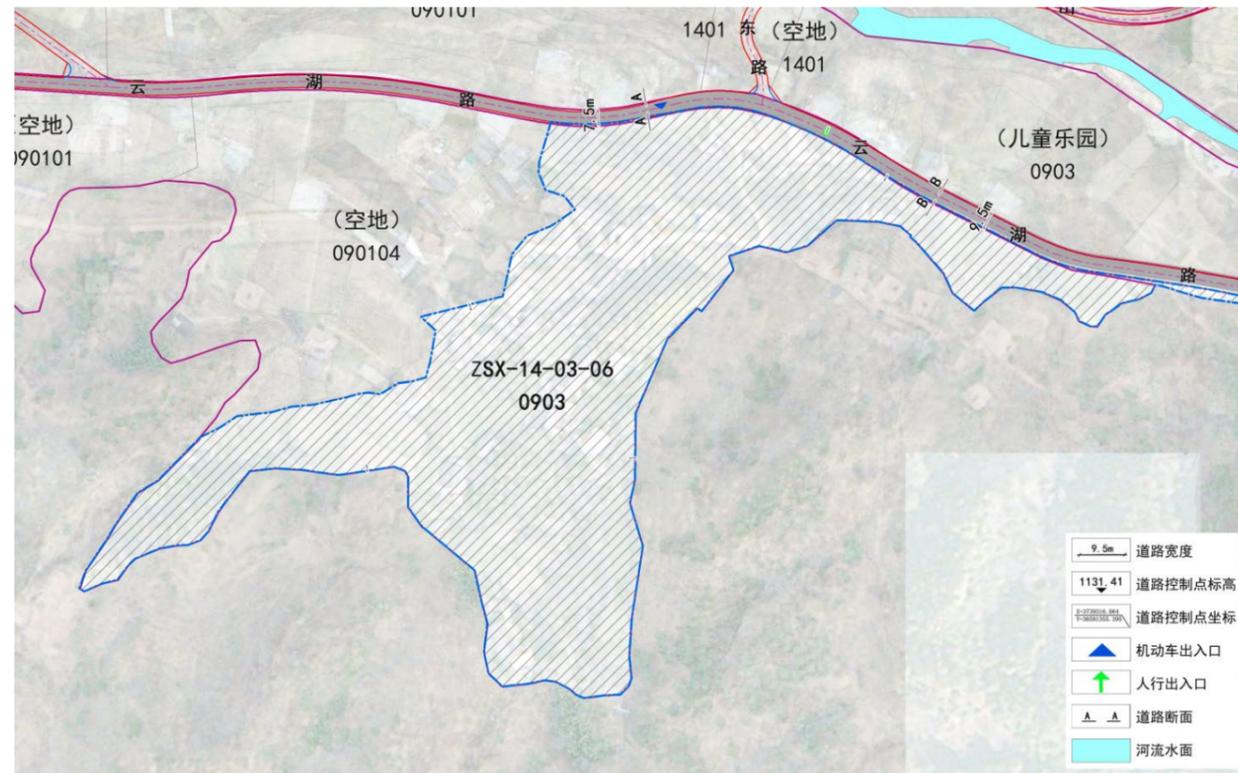


图 4-1 综合交通规划图

### 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
体育馆	一类	车位/百座	4.0	20.0	体育馆：一类≥4000 座；二类<4000 座
	二类	车位/百座	2.0	20.0	体育场：一类≥15000 座；二类<15000 座
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	—	

项目		指标单位	机动车	非机动车	备注
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。

由于 ZSX-14 单元内的旅游开发采用固定地点集中停放游客车辆的方式，因此 ZSX-14-03-06 地块的停车设施位于地块外部的 ZSX-14-01-06 地块，ZSX-14-03-06 地块内仅设游览车临时停靠站，不设其他停车设施。

### 三、慢行交通

地块内结合云湖路打造主要慢行通道，承载出入地块和过境慢行交通，其慢行空间须设置花卉、绿植、栏杆等必要美化设置和安全提醒标志。

结合山体地形进行地块内慢行道路的组织，内部慢行交通相关设施主要考虑游览、休憩、娱乐需求，包括座椅、垃圾桶、太阳能路灯、花卉绿植装饰等。

## 第五章 配套设施

### 一、单元层面配套设施

根据 ZSX-14 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-14-03-06 地块不涉及区域层面配套设施落位，以地块内部配套设施为主，主要服务地块内部客群。

### 二、地块层面配套设施

#### 1. 游览配套设施

规划设置地块内综合导览处 1 处、服务点 1 处。导览处占地面积 30-50 m<sup>2</sup>，可结合地块园区大门建设，或以非建筑的设施形式建设；服务点占地面积不超过 30 m<sup>2</sup>，采用简易帐篷或活动板房形式设置，用于提供游客服务。

#### 2. 环卫配套设施

规划设置地块内公厕 3 处、点式垃圾桶约 30 处、集中垃圾存放点 2 处。公厕建设面积不超过 40 m<sup>2</sup>/处，应设于方便到达的区域；点式垃圾桶结合地块内道路布局；集中垃圾存放点结合公厕一并布置。

#### 3. 安全配套设施

规划设置地块内微型消防站 2 处、医疗急救设施存放点 2 处，结合导览处和服务点各设置一处。微型消防站包含防毒面罩、防火毯、灭火器等器材，医疗急救设施包含 AED 心脏除颤仪、止血绷带、酒精棉、创可贴等物料。

## 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

云湖路自西向东由地块北侧经过，以云湖路与庙东路交叉口为界，云湖路西段道路长 405.27 米，坡度为 4.79%，控制点标高分别为 1162.65 米和 1143.24 米；云湖路东段道路长 203.07 米，坡度 5.83%，控制点标高分别为 1143.24 米和 1131.41 米。

庙东路自北向南与云湖路交于地块北侧，道路路段对地块影响较小，仅针对交叉口进行引导，不在周围设置人群集中的设施。

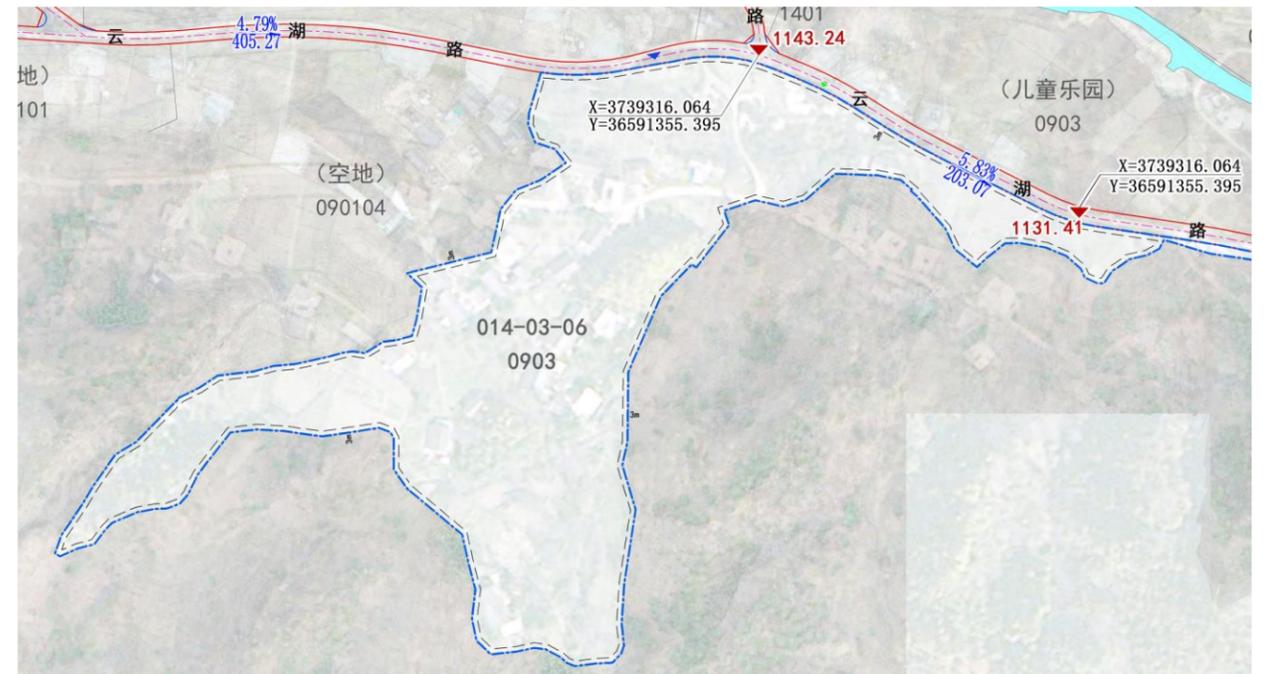


图 6-1 规划地块竖向规划

### 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 1095 米，最高点为 1172 米。场地最西侧海拔为 1172 米，最东侧海拔为 1095 米，最北侧海拔为 1117 米，最南侧海拔为 1162 米。

### 四、地形与地下空间的结合

ZSX-14-03-06 地块不涉及地下空间，及到埋地处理各类基础设施按照相关标准执行。

## 第七章 城市设计

### 一、城市设计目标原则

ZSX-14-03-06 地块处于安沟内，南侧紧邻山体，须对其整体风貌、山体沿线节点进行设计引导，对云湖路两侧道路绿化和建筑界面进行设计，通过城市设计的控制引导，形成人地共生的山体运动区。

### 二、城市设计引导要素

#### （一）建筑高度

总体建筑高度控制在 24 米以下，临近山体的区域须适当减少高度过高的设施和建筑，连续同高度建筑和设施不超过三处。地块内各类建筑和设施的高度须结合地块重点空间，加以对其的点缀；设置时须考虑建筑、设施与来往人群视线视角之间的关系，不得打破南侧山体的轮廓线。

#### （二）建筑立面与屋顶

建筑、设施立面采用木质或仿木质结构，设计风格采用现代化的新中式风格，避免采用传统中式建筑、构筑物的元素，采用简约的格栅、瓷器纹路、红木等作为点缀装饰。建筑、设施屋顶采用简约新中式风格，部分小型设施可采用张拉膜作为顶部覆盖材料。

#### （三）建筑材质与色彩

地块内建筑、设施材料尽可能取具有本地特色的材料，涉及到安全和支撑性的结构除外。地块入口处采用开敞的设计引导游客集散，可设立各类广告招牌、门口标识等采用木质、仿木质钢材等材质。

地块各类设施主色采用与周边山水接近的颜色，如褐色、绿色等，部分节点

的色彩可采用较为明显的点缀色，如白色、红色等；点缀色的运用应注意其面积大小以及和周边要素的关系，避免产生突兀的空间、建筑、设施。

#### （四）灯光照明

灯光照明以柔和、低饱和度的光谱系为主，最大程度减低光污染对周边风貌环境的影响。同时考虑地块各个功能分布，对地块主要出入口设置较为明显的路灯，结合山地游乐的特点，设计具有特色的入口处路灯；针对地块游览区的灯光采用较为鲜艳的彩灯、灯串、灯带等进行装饰，辅以设备灯、点光源、设施自身光源作为亮度补充；针对可能产生安全隐患的视线死角、台阶、高差地形等区域设相应的警示灯和反光、发光警示标志；其余区域采用统一设计元素的太阳能路灯。

#### （五）其他设施

地块内的安全设施、应急避灾设施适当加以美化，减少对平日地块运营的干扰和影响。

## 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> )		61414.82	
总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )		61414.82	
其中	地上建筑面积	61414.82	
	其中		
	酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
	商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	61414.82	
	配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
	机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	地块停车由外部地块承担
	非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
人口规模		-	
酒店客房数 (间)		-	

### 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	地块容积率上限	绿地率下限	建筑密度上限	建筑高度(米)上限	混合用地比例	备注
0903	娱乐用地	61414.82	1	25%	45%	24	-	

### 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
游览配套设施	综合导览中心	30~50	50	独立占地 1 处	-
	游客服务点	30	50	附设 1 处	于流量大的区域设置, 建筑面积不超过 50 m <sup>2</sup>
环卫配套设施	公共厕所	-	150	附设 3 处	于流量大的区域设置, 每一处建筑面积不超过 50 m <sup>2</sup>
	集中垃圾存放点	90	90	独立占地 3 处	垃圾储存容器进行适当美化处理; 环卫设施用地面积 30 m <sup>2</sup> /处, 建筑面积 30 m <sup>2</sup> /处
设备	环网柜	-	100	预留 1 处	-
安全配套设施	微型消防站	-	-	联合设置 2 处	结合导览处和服务点各设置一处, 设施包含防毒面罩、防火毯、灭火器等器材
	医疗急救设施存放点	-	-	联合设置 2 处	结合导览处和服务点各设置一处, 设施包含 AED 心脏除颤仪、止血绷带、酒精棉、创可贴等物资
交通设施	游览车停靠点	-	-	联合设置 1 处	-

# 柞水县 ZSX-14-03-06 地块实施详细规划

图则

柞水县人民政府  
二零二五年一月

## 目 录

### 一、普适图则

ZSX-14-03-06 地块图则

### 二、普适图则

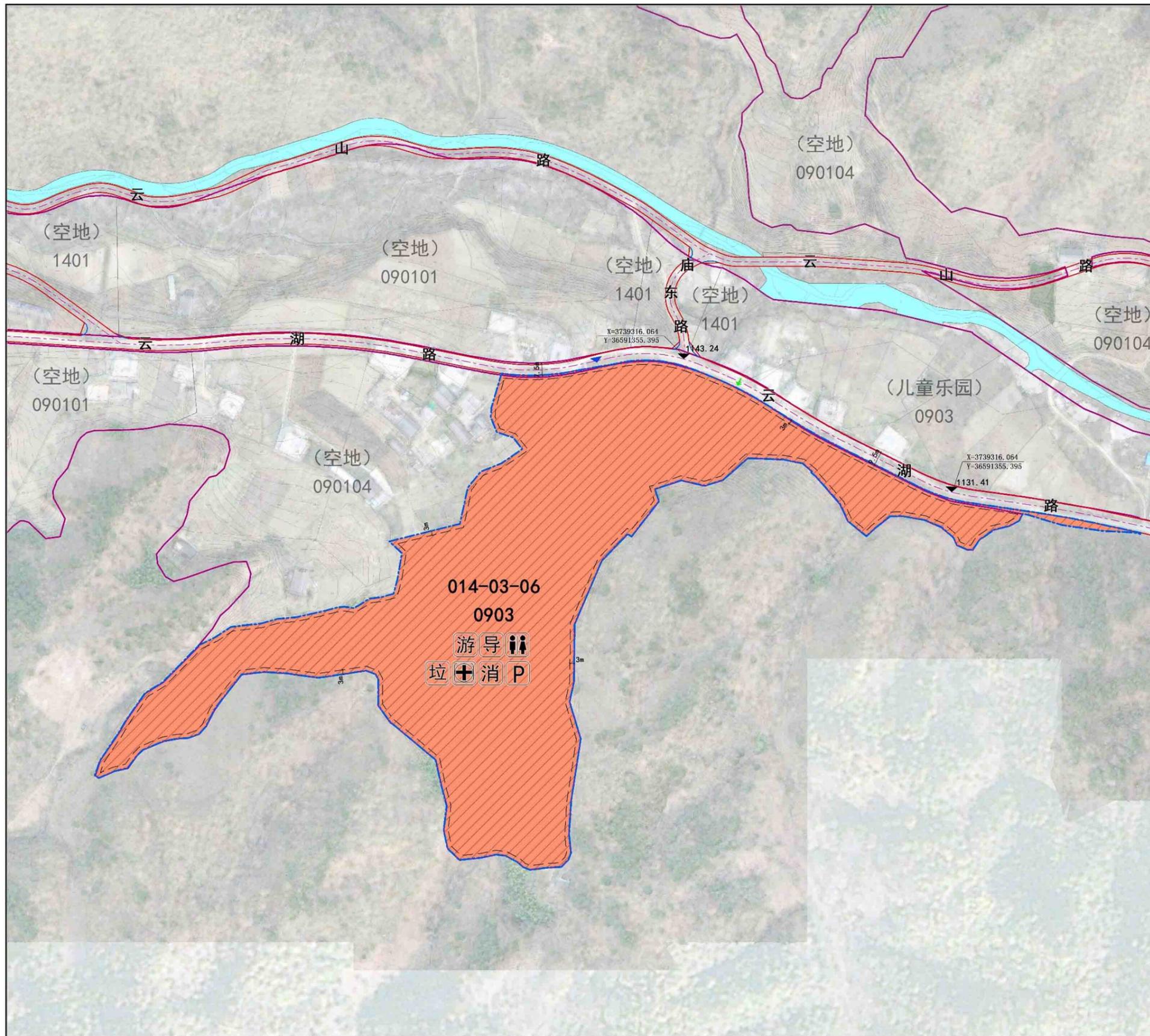
01 区位图

02 国土空间现状图

03 现状用地资源图

04 综合交通规划图

05 竖向规划图



# 014-03-06地块 实施详细规划

图例

- |                  |   |         |          |
|------------------|---|---------|----------|
| 0903 娱乐用地        | 道路缘石线                                   | 已供未建    | P 游览车停靠点 |
| 编制范围线            | 道路中心线                                   | 河流水面    | 游客服务点    |
| 建筑后退红线           | 云湖路 道路名称                                | 综合导览处   | 公共厕所     |
| 城镇开发边界           | 9.5m 道路宽度                               | 集中垃圾存放点 | 微型消防站    |
| 用地红线             | 1131.41 道路控制点标高                         | 机动车出入口  |          |
| 014-03-06 编制地块编号 | X=3739316.064<br>Y=36591355.395 道路控制点坐标 | 人行出入口   |          |
| 0903 用地性质代码      |   |         |          |
| 道路红线             |   |         |          |

区位示意图	指北针及比例尺	014-03-06经济技术指标表		
		项目	指标	备注
		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	61414.82	
		总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	61414.82	
		地上建筑面积	61414.82	
		其中		
		其中		
		酒店建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
		商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	61414.82	
		配套设施建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
		机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
		非机动车停车场库建筑面积 (m <sup>2</sup> )	-	
		人口规模	-	
		酒店客房数 (间)	-	

014-03-06地块控制指标表								
用地性质代码	用地性质	净用地面积	地块容积率 上限	绿地率 下限	建筑密度 上限	建筑高度上限 (米)	混合用 地比例	备注
0903	娱乐用地	61414.82	1	25%	45%	24	-	

014-03-06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
游览配套设施	综合导览中心	30~50	50	独立占地1处	-
	游客服务点	30	50	附设1处	于人流量大的区域设置, 建筑面积不超过50m <sup>2</sup>
环卫配套设施	公共厕所	-	150	附设3处	于人流量大的区域设置, 每一处建筑面积不超过50m <sup>2</sup>
	集中垃圾存放点	90	90	独立占地3处	垃圾储存容器进行适当美化处理; 环卫设施用地面积30m <sup>2</sup> /处, 建筑面积30m <sup>2</sup> /处
设备	环网柜	-	100	预留1处	-
安全配套设施	微型消防站	-	-	联合设置2处	结合导览处和服务点各设置一处, 设施包含防毒面罩、防火毯、灭火器等器材
	医疗急救设施存放点	-	-	联合设置2处	结合导览处和服务点各设置一处, 设施包含AED心脏除颤仪、止血绷带、酒精棉、创可贴等物料
交通设施	游览车停靠点	-	-	联合设置1处	-

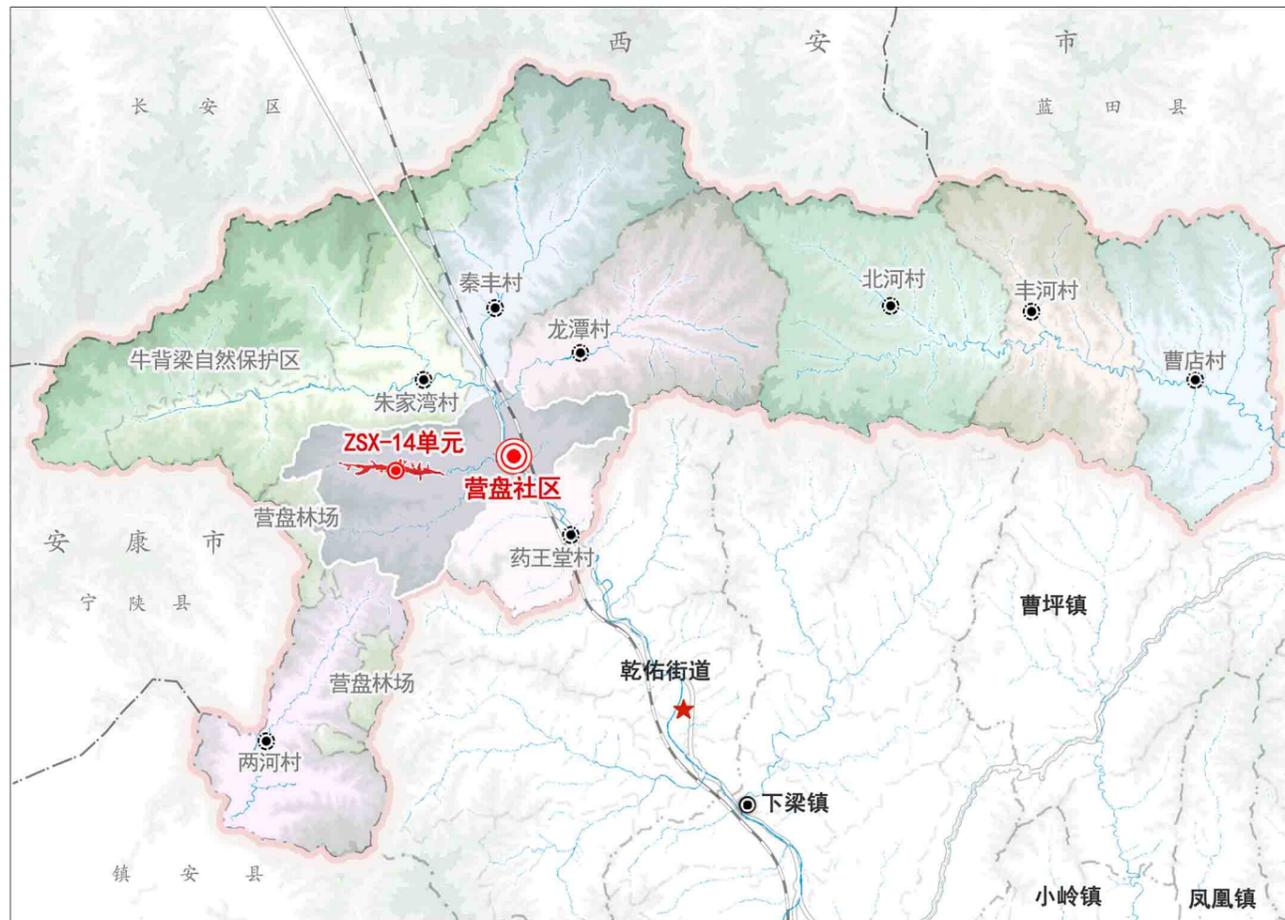
停车设施要求表		
停车位	车位数 (个)	规划建设要求
游览车停靠点	1	停靠点设置时充分考虑交通安全, 便于游览车停靠和旅客上下车; 停靠点宜设置清晰的指示标志或地面指引标识, 引导游览车安全停靠, 方便旅客识别查找。

城市设计管控要求表			
单元 传导 要求	管控要素	管控要求	管控方式
	风貌管控分区	属于安沟生态康养旅游风貌区。区域内建设强度较低, 不应对外产生不利影响。整体建设风格须结合安沟周边山水特色, 和周边用地性质, 风格整体协调, 符合其山地特征, 塑造高品质、高生态价值的康养度假旅游区	引导性
	城市色彩引导	色彩重点参考安沟片区山水自然要素, 从山体石材、森林、河流提取主色, 避免建设产生的对山水人文格局的破坏, 以中性偏暖色系为主, 减少高饱和和高明度色彩	引导性
	城市设计重点控制区	重点关注周边自然原始风貌和建设开发的和谐关系, 着重打造“山体-乐园-康养-体验”于一体的一站式山地慢体验式旅游服务	引导性
地块 管控 要求	管控要素	管控要求	管控方式
	建筑高宽比	游览导览设施高宽比不高于0.5, 展示展览设施高宽比不高于0.4, 地标性建筑物、标志性构筑物可适当突破, 但不应打破山体向下的视廊	引导性
	建筑高度	总体建筑高度控制在24米以下, 临近山体的区域须适当减少高度过高的设施和建筑, 连续同高度建筑和设施不超过三处。地块内各类建筑和设施的高度须结合地块重点空间, 加以对其的点缀, 设置时须考虑建筑、设施与来往人群视线视角之间的关系, 不得打破南侧山体的轮廓线	引导性
	建筑立面	建筑、设施立面采用木质或仿木质结构, 设计风格采用现代化的新中式风格, 避免采用传统中式建筑、构筑物的元素, 采用简约的格栅、瓷器纹样、红木等作为点缀装饰	引导性
	建筑屋顶	建筑、设施屋顶采用简约新中式风格, 部分小型设施可采用张拉膜作为顶部覆盖材料	引导性
	建筑体量	建筑体量总体参考安沟片区城镇肌理, 综合考虑城镇的人工建成环境因素和山体的自然生态因素, 由城镇建筑尺度逐渐过渡到山体分散、灵活的建筑尺度	引导性
	建筑控制线	地块北侧沿路贴线率不得低于70%	强制性
	建筑色彩	地块各类设施主色采用与周边山水接近的颜色, 如褐色、绿色等, 部分节点的色彩可采用较为明显的点缀色, 如白色、红色等; 点缀色的运用应注意其面积大小以及和周边要素的关系, 避免产生突兀的空间、建筑、设施	引导性
公共空间	开敞空间控制	灵活利用山体条件, 通过道路蜿蜒上升, 塑造有层次感的开敞空间; 合理配置地块各类绿化要素, 利用水系、低矮灌木、落叶树等多样化的绿植搭配, 打造宜人的开敞空间	引导性
交通空间	地块出入口	地块出入口尽量在两个路口中部设置, 避免对道路交通产生影响; 应针对散客、团体游客以及驾车、跟车、公共交通等不同交通方式进行出入口的组织设置; 主要界面车行出入口不低于1处, 步行出入口建设设置1处, 应急车辆出入口独立设置	引导性
	慢行空间	地块北侧设置慢行步道, 地块内部慢行空间是主要的交通方式, 应做好游览车辆和游客步行动线的分离; 根据地块内部不同功能区做好道路指引, 分流游客避免公共安全风险	引导性

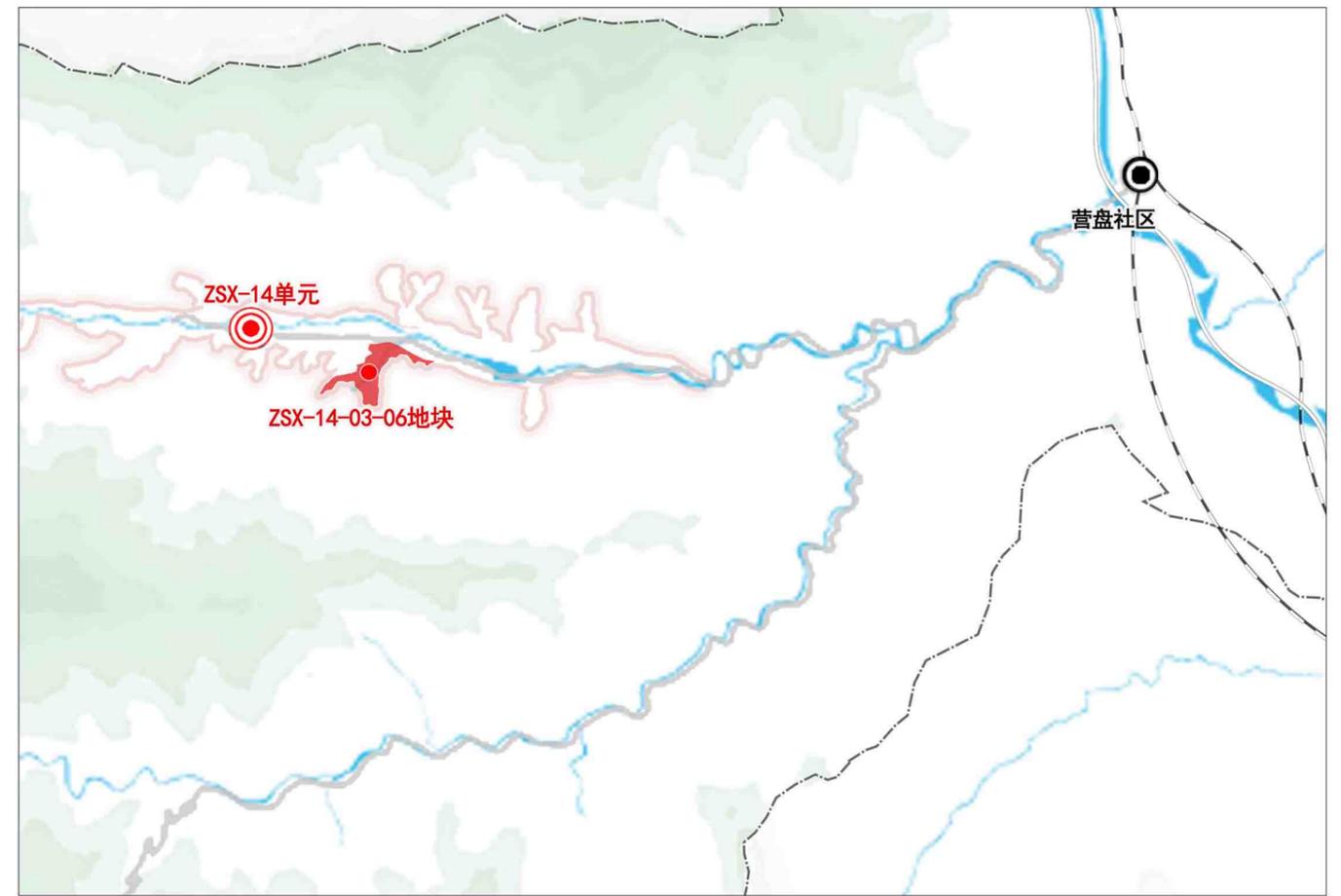
# ZSX-14-03-06地块详细规划

## 区位关系图

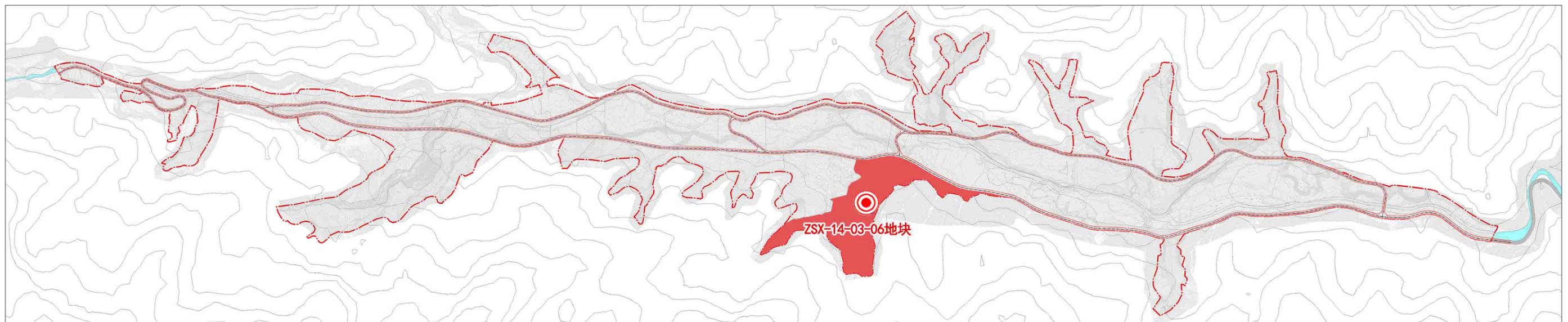
□ 在营盘镇的位置



□ 在营镇社区的位置



□ 在ZSX-14单元的位置



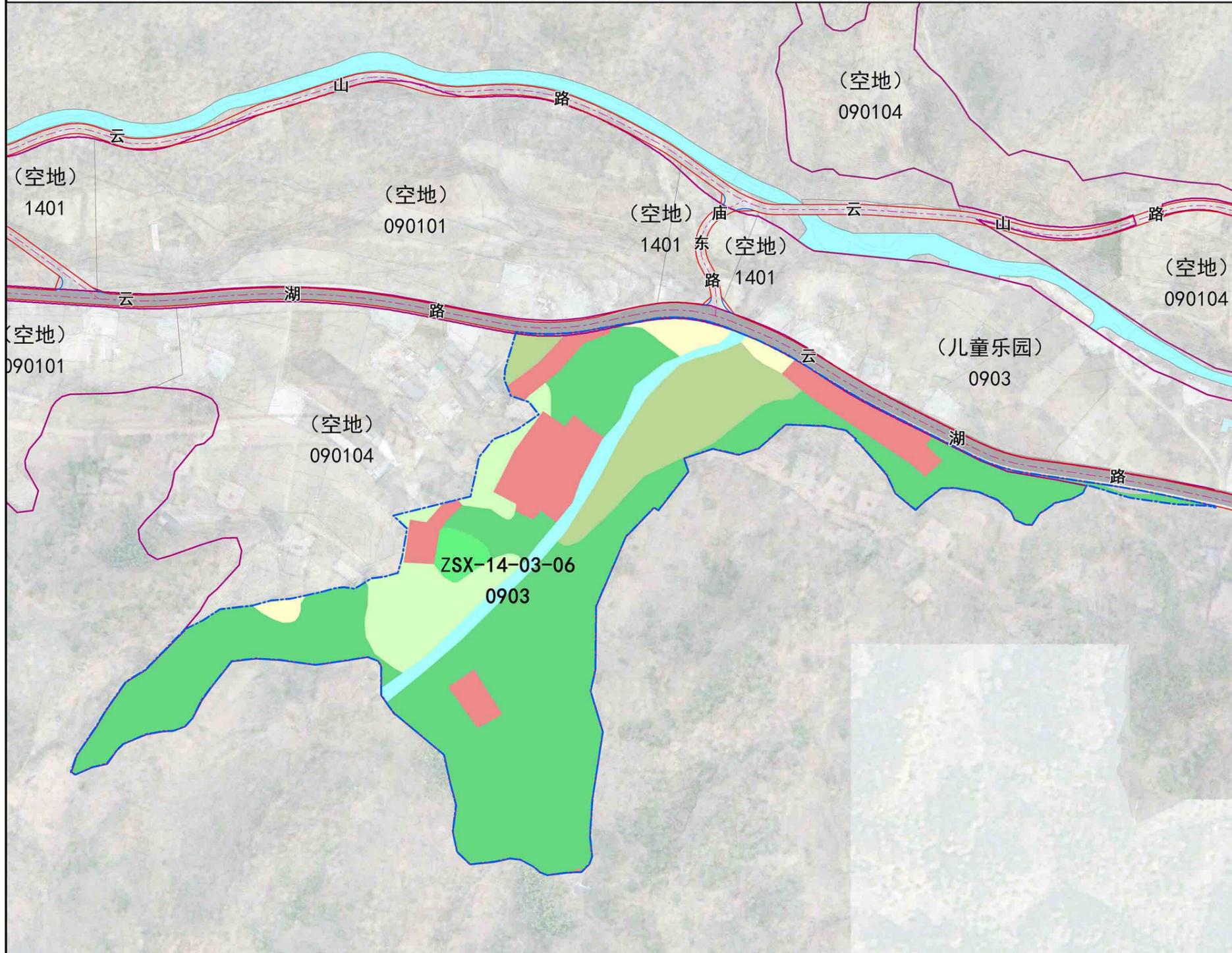
营盘镇位于陕西省商洛市柞水县北部，北邻西安市长安区王曲街道、西连安康市宁陕县广货街镇、东毗柞水县曹坪镇、南接柞水县县城(乾佑街道)，是柞水县北向联系西安都市圈的核心通道，是西安市南入渝楚的重要通衢。营盘社区位于镇域中心南部，镇区（ZSX-13单元）空间偏东，乾佑流域主河道，高速、铁路及国道交通廊道南北贯穿，向南衔接县中心城区。

ZSX-14单元位于镇区西侧安沟内，东起安置幸福新村东约1250米处，南北至山脚，西至安沟西口规划供水水厂西侧，处于营盘镇政府驻地营镇社区所需进行管控的范围西部，东侧紧邻营盘镇老镇区。

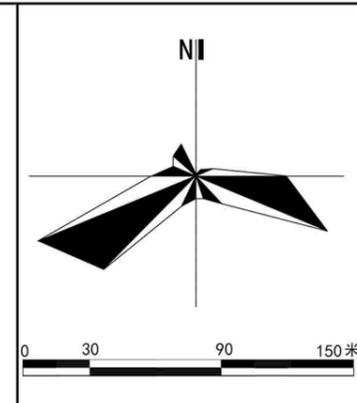
ZSX-14-03-06地块位于营盘镇镇区东侧安沟内，云湖路与庙东路交口南侧，属于ZSX-14单元。规划范围东起自然山体，北至云湖路，西至ZSX-14-04-05地块，南至自然山体，总规划面积6.14公顷。

# ZSX-14-03-06地块详细规划

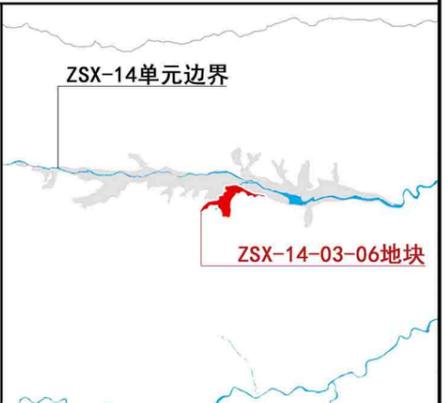
## 国土空间现状图



风玫瑰比例尺



区位图



### 图例

- |                 |       |
|-----------------|-------|
| 城镇开发边界          | 已供未建  |
| 编制范围线           | 旱地    |
| 用地红线            | 乔木林地  |
| 14-03-06 编制地块编号 | 竹林地   |
| 0903 用地性质代码     | 其他园地  |
| 道路红线            | 其他草地  |
| 道路缘石线           | 农村宅基地 |
| 道路中心线           | 公路用地  |
| 云湖路 道路名称        | 河流水面  |
| 已建、在建道路         |       |

### 地块用地资源现状情况

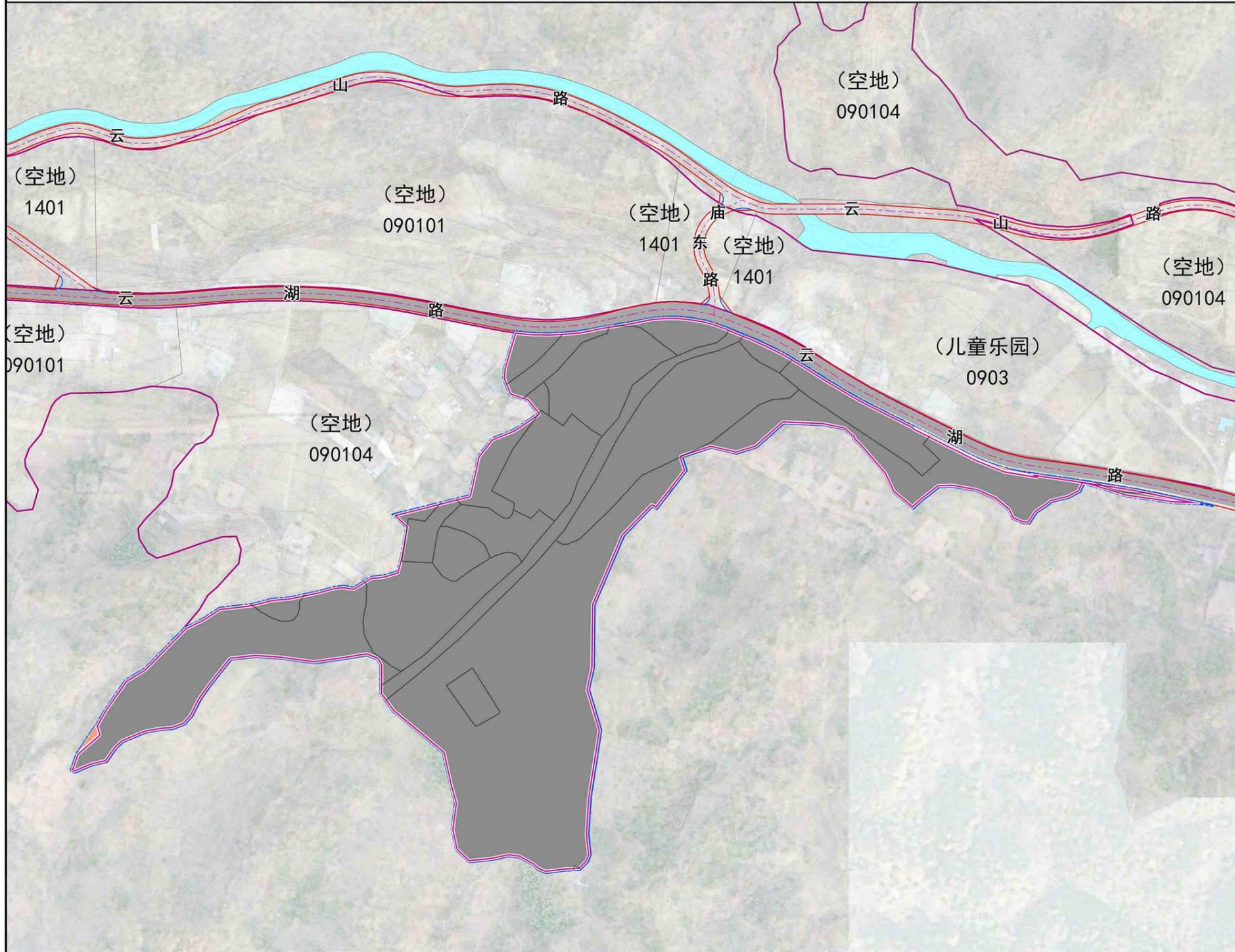
ZSX-14-03-06地块用地面积6.1415公顷（92.12亩），城镇开发边界内用地面积6.1415公顷（92.12亩）。其中，已供未建项目面积6.1331公顷（92.00亩）其他可利用土地面积公顷0.0084（0.12亩）。

### 地块总体控制一览表

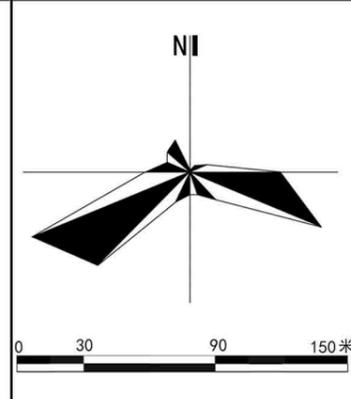
地块	类型	规模
ZSX-14-03-06	已供未建项目	6.1331公顷（92.00亩）
	其他可利用土地	0.0084公顷（0.12亩）

# ZSX-14-03-06地块详细规划

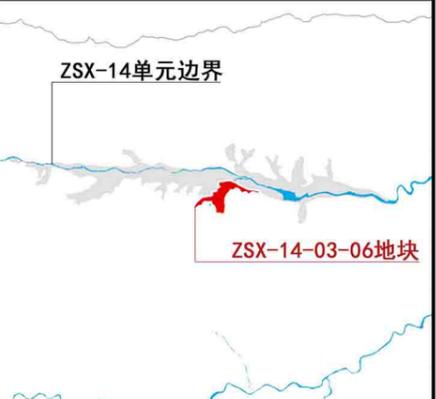
## 用地资源现状分析图



风玫瑰比例尺



区位图



### 图例

- 城镇开发边界
- 编制范围线
- 用地红线
- 编制地块编号
- 用地性质代码
- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 道路名称
- 已建、在建道路
- 已供未建
- 其他可利用土地

### 现状用地资源情况

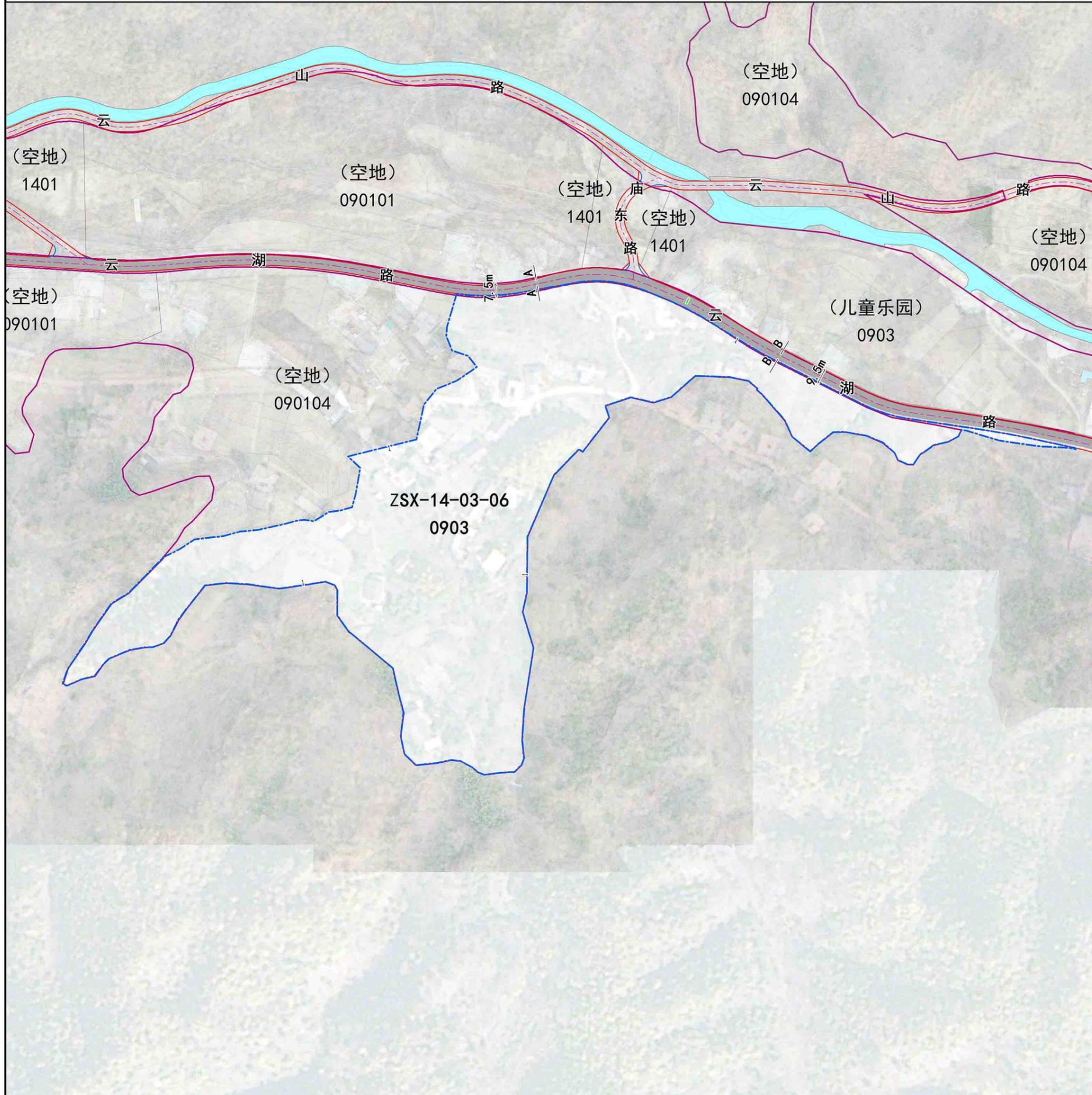
ZSX-14-03-06地块用地面积6.1415公顷（92.12亩）。已供未建项目6.1315公顷（91.97亩），其他可利用土地面积0.01公顷（0.15亩）。

### 地块现状用地资源统计表

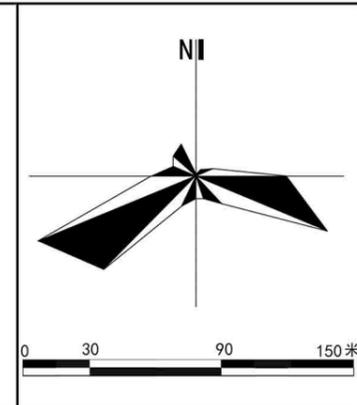
地块编号	类型		规模
	ZSX-14-03-06	不可利用土地	
其他可利用土地		0.010公顷	

# ZSX-14-03-06地块详细规划

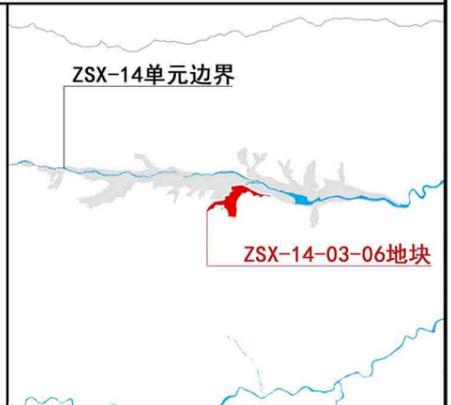
## 综合交通规划图



风玫瑰比例尺



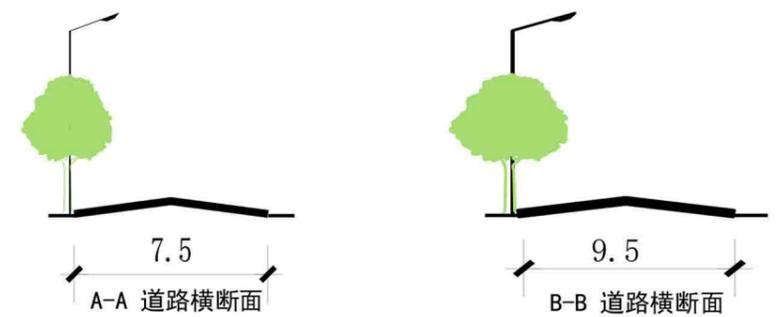
区位图



### 图例

- 编制范围线
- 建筑后退红线
- 用地红线
- 编制地块编号
- 用地性质代码
- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 道路名称
- 道路宽度
- 道路控制点标高
- 道路控制点坐标
- 机动车出入口
- 人行出入口
- 道路断面
- 河流水面

### 道路断面控制图

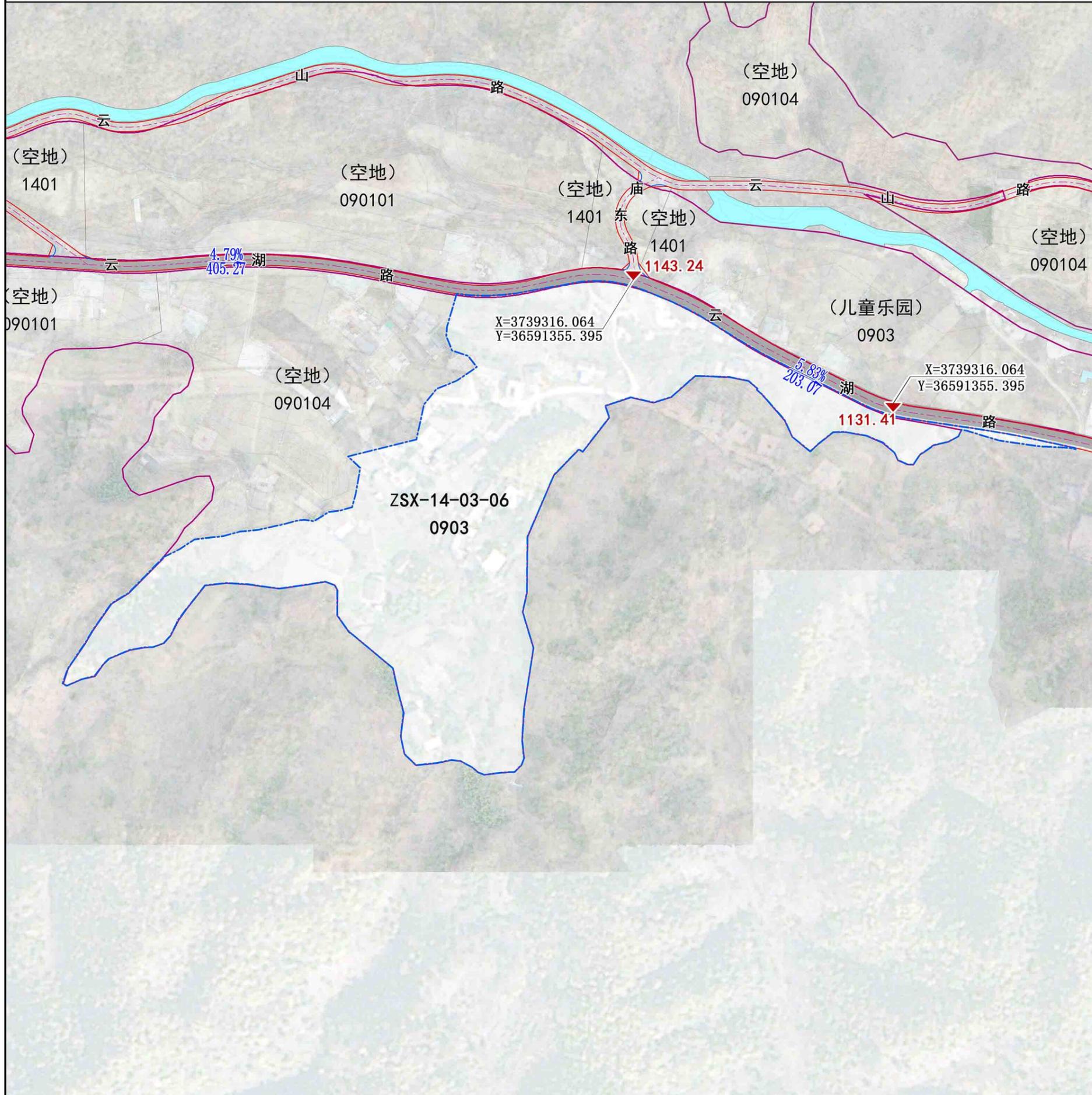


### 道路红线控制一览表

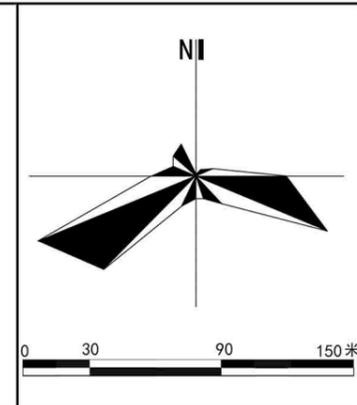
名称	道路等级	红线控制宽度 (米)	规划状态
云湖路	干路	9.5	规划
	干路	7.5	规划

# ZSX-14-03-06地块详细规划

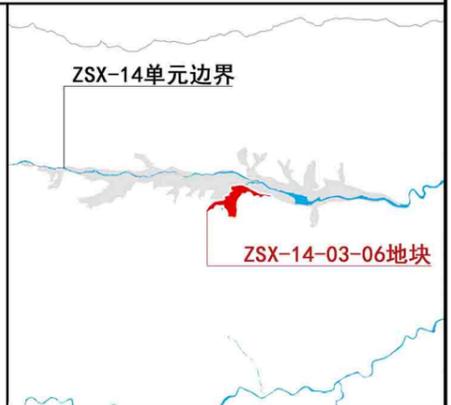
## 竖向规划图



风玫瑰比例尺



区位图



### 图例

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| 编制范围线           | 道路控制点标高    |
| 建筑后退红线          | 道路控制点坐标    |
| 用地红线            | 道路坡度、坡向及坡长 |
| 14-03-06 编制地块编号 | 机动车出入口     |
| 0903 用地性质代码     | 人行出入口      |
| 道路红线            | 河流水面       |
| 道路缘石线           |            |
| 道路中心线           |            |
| 云湖路 道路名称        |            |

### 道路竖向控制要点

云湖路自西向东由地块北侧经过，以云湖路与庙东路交叉口为界，云湖路西段道路长405.27米，坡度为4.79%，控制点标高分别为1162.65米和1143.24米；云湖路东段道路长203.07米，坡度5.83%，控制点标高分别为1143.24米和1131.41米。

庙东路自北向南与云湖路交于地块北侧，道路路段对地块影响较小，仅针对交叉口进行引导，不在周围设置人群集中的设施。