

柞水县 611026206414004（下梁镇明星） 单元详细规划（草案）公示

为了进一步增强规划编制审批工作的透明性，推进规划管理工作科学化、规范化，现对柞水县自然资源局组织编制的柞水县 611026206414004（下梁镇明星）单元详细规划草案进行公示，广泛征求社会各界意见。请大家积极参与，在公示期间提出合理的意见和建议，柞水县自然资源局将根据您所提意见和建议对草案进行必要的修改和进一步完善。

公示时间：2025 年 7 月 23 日至 2025 年 8 月 21 日。

公示期间，您有意见和建议，请以书面形式向柞水县自然资源局反映。

联系地址：柞水县城临河路 10 号（土管巷）

邮 箱：314307172@qq.com

联系电话：0914-4322658

附件：

1. 柞水县 611026206414004(下梁镇明星)单元详细规划(草案)
2. 柞水县 611026206414004 单元土地使用规划图

柞水县自然资源局

2025 年 7 月 23 日

附件 1:

**柞水县 611026206414004（下梁镇明星）
单元详细规划（草案）**

柞水县人民政府

项目名称：柞水县 611026206414004（下梁镇明星）单元详细规划（草案）

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 7 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21610407

证书等级：甲级

单位名称：西安建大城市规划设计研究院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：9161000092054107XE

有效期限：自2021年11月26日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

《柞水县 611026206414004 单元详细规划》

专家评审意见

2025 年 7 月 12 日，柞水县政府在政府 4 楼会议室组织召开了《柞水县 611026206414004 单元详细规划》（以下简称《规划》）评审会。会议邀请了 3 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、发改局、教体局、科经局、财政局、民政局、人社局、资源局、住建局、交通局、水利局、农业农村局、文旅局、卫健局、退役军人事务局、应急局、市监局、林业局、审批局、城管局、招商服务中心、两路办、环境局、县域工业集中区管委会、供电公司、电信公司、移动公司、联通公司、广电网络、消防大队分管领导、县资源局、下梁镇主要领导以及设计单位等。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。

为使《规划》更为完善，提出以下修改意见：

1. 依据上位国土空间总体规划，落实三区三线管控要求，充分考虑单元发展，合理布局公共服务、公用设施和基础设施用地，科学制定各类用地管控指标体系；
2. 加强与交通、市政、水利、卫生、教育、防灾等专项规划的衔接，细化落实各类设施建设用地和空间管控要求，

尤其是高速公路、河道和高压走廊等退距要求；

3. 结合单元山水地形，对沿山滨水地段深化城市设计内容，引导城市空间风貌特色的塑造；

4. 明确村（居）民自建房建设引导要求，充分考虑现状，近远期结合，对远期居住用地的建设提出管控要求；

5. 深化道路交通、场地竖向、海绵城市、综合防灾、地下空间综合利用等规划内容；

6. 进一步规范成果图、文表达。

与会人员提出的其他意见和建议，修改完善时一并考虑。

专家签名：王广明 江存志 张琦

2025 年 7 月 12 日

专家意见答复

意见 1、依据上位国土空间总体规划，落实三区三线管控要求，充分考虑单元发展，合理布局公共服务、公用设施和基础设施用地，科学制定各类用地管控指标体系；

答复：已再次与上位国土空间总体规划充分衔接核实，落实三区三线管控要求，在落位并细化上位传导的公共服务、公用设施和基础设施用地，并基于相关规范及实际建设需求完善各类用地管控指标体系。

意见 2、加强与交通、市政、水利、卫生、教育、防灾等专项规划的衔接，细化落实各类设施建设用地和空间管控要求，尤其是高速公路、河道和高压走廊等退距要求；

答复：与相关已编在编的专项规划进行衔接，基于国家、省市及地市相关规范要求，完善各类用地开发强度、建筑高度、建筑密度绿地率、用地功能混合等建设控制，同时完善了建筑间距、建筑停车配比、基地开口控制及高速公路、河道和高压走廊等退距要求。

意见 3、结合单元山水地形，对沿山滨水地段深化城市设计内容，引导城市空间风貌特色的塑造；

答复：已针对沿山滨水地段增加针对山水田园生态网络、城市空间骨架、特色景观系统、分区风貌引导及重点地区节点的城市设计内容，深化细化建筑风貌管控内容。

意见 4、明确村(居)民自建房建设引导要求，充分考虑现状，近远期结合，对远期居住用地的建设提出管控要求；

答复：依据国家、省市及地方规范要求，在土地利用控制章节完

善村(居)民自建房建设引导要求，深化禁建控制及建设管理，并从开发强度、建筑高度、建筑密度绿地率、用地功能混合等方面完善对远期居住用地的建设提出管控要求。

意见 5、深化道路交通、场地竖向、海绵城市、综合防灾地下空间综合利用等规划内容；

答复：已针对性完善道路交通中断面建设要求及体系建设、场地竖向建设管控等章节内容，并增加海绵城市、综合防灾地下空间综合利用等内容。

意见 6、进一步规范成果图、文表达；

答复：已进一步针对性完善图纸内图面、文字、图例及表格，并规范章节文字、表格及相关格式字体等内容表达。

柞水县 611026206414004（下梁镇明星）

单元详细规划（草案）

为贯彻落实《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）、《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）、《陕西省自然资源厅关于加快推进国土空间详细规划工作的通知》（陕自然资规发〔2024〕1086号）等文件要求，健全柞水县国土空间规划体系，落实《柞水县国土空间总体规划（2021-2035年）》对柞水县中心城区的相关部署，以及实施国土空间用途管制并为城区核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等提供法定依据，结合柞水县中心城区实际，编制《柞水县 611026206414004 单元详细规划》（以下简称《规划》）。

一、规划范围

611026206414004 单元地处柞水县中心城区下梁镇明星社区，规划范围北至明星社区村界、南至姜家沟口、东至乾佑河东侧自然山体、西至九天山景区门户区，总规划面积 2.58 平方公里。

二、发展定位

单元发展定位为：柞水县中心城区的产城融合区，柞水县域工业集中区的环保产业转型区。

单元主导功能为：产业发展，具体包括工业生产、旅游服务、商贸服务、物流仓储等。

三、指标控制

单元人口规模：常住人口规模预计为 0.31 万人。

单元建设规模：单元内落实柞水县城镇开发边界优化调整后规模 93.06 公顷。单元内规划建设用地总规模 92.52 公顷。

五、空间结构

构建“一脉一带，两点三区”的空间结构。

“一脉”：即依托乾佑河水体资源及两侧山体景观打造河道滨水生态水脉；“一带”：即依托九天山及姜家沟内山水自然资源建设沟谷旅游服务带；

“两点”：分别为在单元北端综合服务节点、花园沟内生活服务节点；“三区”：单元北端综合服务区及花园沟生活服务区，主要以居住生活、公共服务及产业服务功能为主；乾佑河两侧及赤水沟内工业发展区，主要以食品加工、装备制造等一类工业为主；姜家沟内旅游服务区，主要依托九天山及沟道自然山水资源，面向区域提供高品质、低影响及原生态旅游服务。

六、用地布局

落实县级总体规划对中心城区明星片区的用地布局，在九天山沟道新增旅游服务用地，在花园口片区新增城镇住宅用地，在赤水沟优化补充工业生产用地，强化单元的产业发展功能。同时在明星社区内补充社会公共停车场、社会福利设施、公园绿地等交通、公共服务以及绿地开敞空间用地，完善单元综合服务职能。

单元范围内规划居住用地占比 29.78%；公共管理与公共服务用地占比 2.49%；商业用地占比 13.54%；工业用地占比 29.62%；交通运输用地占比 12.64%；公用设施用地占比 4.42%；绿地与开敞空间用地占比 4.84%；特殊用地占比 0.05%；留白用地占比 2.64%。

七、建设管控

单元开发强度管控: 划定开发强度专项控制区、工业下限控制区、留白控制区及一、二、三、四、五、其他等六级控制分区, 梳理并核审现状建设强度, 依据相关规范标准优化管控体系, 合理控制新增及更新地块开发强度上限, 重点考虑滨水及沿山空间, 构建科学且可持续的开发建设管控环境。

单元建筑高度管控: 划定建筑高度专项控制区、留白控制区及一、二、三、四、五、其他等六级控制分区, 强化自建房限高管控要求, 针对新建及更新地块提出建筑限高控制要求, 严格管控沿乾佑河及山体坡底线区域建筑高度, 优化整体天际线风貌景观。

八、设施配建

单元以产业发展为主导功能, 公共服务设施在城区范围内实现共享平衡, 规划期内单元内公共服务设施仅新增一处县级社会福利设施用地, 其余均为工业园区管委会等机关团体办公用地。

单元内重大市政基础设施主要包括柞水县污水处理厂, 规划期内对其进行规模扩建, 确保处理规模达到 1.8 万 m^3/d 。

九、城市设计

结合单元现状建筑和周边山水关系, 通过重点打造国道 211 道路界面和滨河界面, 搭配小微绿地和公共空间的植入, 针对局部门户节点及界面、开敞空间进行重点设计, 基于周边自然要素采用中性偏暖的低影响色调, 形成“山-水-城-人”和谐共生的产城融合区, 塑造城绿交融、宜人宜居, 空间提质、闲适安乐, 元素提炼、打造特色的城市风貌。

附件 2

柞水县 611026206414004（下梁镇明星）单元详细规划
单元土地使用规划图（草案）

