

宝鸡市眉县 610326303520026 单元
QZ0100 地块详细规划
(说明书、图则)

眉县自然资源局

齐镇人民政府

二〇二五年十月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字22330553

证书等级：甲级

单位名称：华茗设计集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91330103773564529P

有效期限：自2022年4月28日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制



营业执照

统一社会信用代码
91610113MACDUG0WXA



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
国家企业注册、备案、
许可、处罚信息

名称 华茗设计集团有限公司西北分公司

负责人 李越

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)的法人独资

成立日期 2023年04月04日

经营范围 一般项目：人防工程设计；工程造价咨询业务；园林绿化工程施工；规划设计管理；招标投标代理服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；建设工程监理；国土空间规划编制；建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)

经营场所 陕西省西安市未央区未央路33号龙首原印象城2栋2604室



登记机关

2023年05月18日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

项目名称：宝鸡市眉县 610326303520026 单元 QZ0100 地块详细
规划

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 22330553

城乡规划编制资质证书等级：甲级



编制完成时间：二〇二五年十月

参加编制人员

项目负责人：徐方广（一级注册建筑师）

建筑专业：徐方广（一级注册建筑师）

结构专业：江永强（结构工程师）

景观专业：史宗利（景观规划师）

给排水专业：杨计虹（给排水工程师）

城乡规划专业：张飞（城乡规划师）

目 录

一、总则	1
二、规划依据	2
三、现状分析与评价	2
四、相关规划的符合性	3
五、空间布局	3
六、综合交通	4
七、配套设施	5
八、竖向设计及地下开发	5
九、城市设计指引	5
十、其他要求	6
指标解释说明	8
附件 1 详细规划图则	8

一、总则

（一）规划定位

详细规划是实施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、乡村建设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。

为指导眉县齐镇 610326303520026 单元内 QZ0100 地块(以下简称“本地块”)开发建设，特制定《宝鸡市眉县 610326303520026 单元 QZ0100 地块详细规划》（以下简称“本规划”）。

（二）适用范围

本规划适用于眉县 610326303520026 单元 QZ0100 地块管控指标和管控要求，作为建设项目实施管理的基本依据。

（三）编制原则

刚性衔接与层级匹配原则。实施规划需与上层规划及专项规划无缝衔接，避免冲突。

安全优先与红线坚守原则。实施规划必须守住生态、安全、公共利益等刚性底线，不可为“落地”突破禁区。

经济、社会与环境协同原则。实施规划需平衡短期与长期、局部与整体效益。

二、规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；
4. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）；
5. 《陕西省城市规划管理技术规定》（2018年）；
6. 《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南(试行)》（2024.06）；
7. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
8. 《城镇污水处理厂工程施工规范》GB51221-2017；
9. 《眉县齐镇国土空间规划（2021-2035）》。

三、现状分析与评价

（一）区域位置

本地块位于眉县齐镇镇区西部齐镇村，北至南环路，东侧为生产路。

（二）交通现状

本地块北部毗邻老南环路，道路红线宽度为6米；东部为生产路，地块周边交通便利，通行能力较强。

（三）现状建设情况

现状地块为地类为果园，未进行开发建设。

四、相关规划的符合性

（一）与《眉县齐镇国土空间规划（2021-2035）》衔接

本地块位于眉县齐镇国土空间总体规划用地用海规划分区中的城镇集中建设区，不占用“核实处置后”永久基本农田，不占用生态保护红线，位于城镇开发边界内，规划用地性质为排水用地，符合《眉县齐镇国土空间总体规划（2021-2035）》相关要求。

（二）与《眉县详细规划编制单元划定成果》衔接

本地块位于眉县详细规划编制单元中的农业单元，单元类型为发展型农业单元，以农业生产为主，该地块为城镇开发边界外零星用地，符合《眉县详细规划编制单元划定成果》及《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南(试行)》相关要求。

五、空间布局

（一）用地布局

结合《眉县国土空间详细规划编制单元划定报告》和《眉县齐镇国土空间规划（2021-2035）》成果，划分为1个地块，地块用地性质为排水用地。

净用地总面积 0.2950 公顷（合计 4.4250 亩）。

表 1 地块信息一览表

地块编码	用地分类代码	用地分类名称	用地面积（公顷）
QZ0100	1302	排水用地	0.2950

（二）地块控制

1.政策依据

《陕西省建设用地定额标准（2015）》《陕西省建设用地定额标准（2015）》《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》（陕政办发[2021]21号）《陕西省城市规划管理技术规定》（2018年）及相关规范标准。

2.地块指标

QZ0100 地块容积率控制在 0.05—2.0 之间，建筑密度 ≤ 60%，绿地率 ≥ 30%，建筑高度 ≤ 24 米。

表 2 地块指标一览表

地块编码	用地分类名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
QZ0100	排水用地	$0.05 \leq FAR \leq 2.0$	≤ 60	≥ 30	24

2. 建筑退让

建筑退让按照《陕西省城市规划管理技术规定》执行。该地块建筑高度 < 24 米，退让南环路 5 米，退让生产路 5 米，退让北部、东部界限 3 米；

3. 建筑间距

防火间距，地块内办公楼、宿舍楼等民用建筑之间的防火间距不应小于《建筑设计防火规范》中表 5.2.2 的规定。

六、综合交通

（一）主要出入口方位

建议每个地块设置机动车出入口 2 处，出入口距离道路交叉口不应小于 70 米、距离次干路交叉口不应小于 50 米，距离支路交叉口不应小于 30 米。

（二）停车泊位

（1）机动车停车位

地块内办公配套停车位参照《陕西省城市规划管理技术规定》（2018 年）及相关规范要求进行了配建，配建停车场应设置不少于 10% 的新能源汽车充电车位。

（2）电动自行车停车位

按照《宝鸡市电动自行车停车场所规划管理规定》（宝市自然资发[2024]300 号）的有关规定执行，电动自行车充电停车位或充电设施数量应不少于电动自行车停车位总数的 30%。

七、配套设施

地块内配套设施，按照地块内其功能和主题进行配建。

八、竖向设计及地下开发

场地竖向满足《民用建筑设计统一标准》要求。地下开发满足《城市地下空间规划标准》《人民防空地下室设计规范》要求。

九、城市设计指引

严格按照《加强城市建筑风貌规划管理工作指导意见》要求执行。建筑高度、建筑退让距离等为强制性，建筑风格、体量及

色彩等为引导性。现代建筑风格，色调与周边建筑相协调。

（一）空间形态

鼓励地块沿城市道路界面建筑高度可相对保持完整城市形象，应考虑宜人高度，高度层次的适宜，增强建筑友好特点，避免出现悬殊的“高低配”和“一刀平齐”现象。

（二）建筑结构

建筑以钢筋混凝土框架结构，剪力墙结构、框架剪力墙结构等为主，附属建筑以砖混结构为主。

（三）建筑高度

新建建筑以低层、多层为主，高度不高于 24 米。

（四）建筑控制线

建筑物退让依据《陕西省城市规划技术管理规定》中 3.3 要求执行。

（五）建筑色彩

主色调以淡雅为主，建筑色彩宜采用低彩度的亮灰色系和中低彩度的暖黄色系，与周边建筑相协调。

十、其他要求

1.土地供应前须制定科学合理的防治措施应对地质灾害及相关灾害，并在建设方案确定前完全消除；

2.装配式建筑有关要求，按照宝政办发 [2020] 1 号等文件要求建设装配式建筑。

3.其他未在本文中提及的相关设计管理要求，应遵照相关最新

规范执行。

指标解释说明

容积率：参考《陕西省建设用地使用标准 2015》及现状已建成项目指标确定容积率控制在 0.05-2.0。

建筑密度：参考现状已建成项目指标情况，建筑密度按照 30%—60%之间控制。

绿地率：按照《城市绿线划定技术规范》（GBT51163-2016），地块内绿地率下限控制在 30%。根据《陕西省建设用地定额标准（2015）》，行政办公和生活服务区绿地率不得超过 30%。

建筑高度：建筑高度参照《建筑设计防火规范》（2018 年版），为满足防火需求，建筑防火规范中单层建筑不超过 24 米时，按民用建筑防火规范执行。

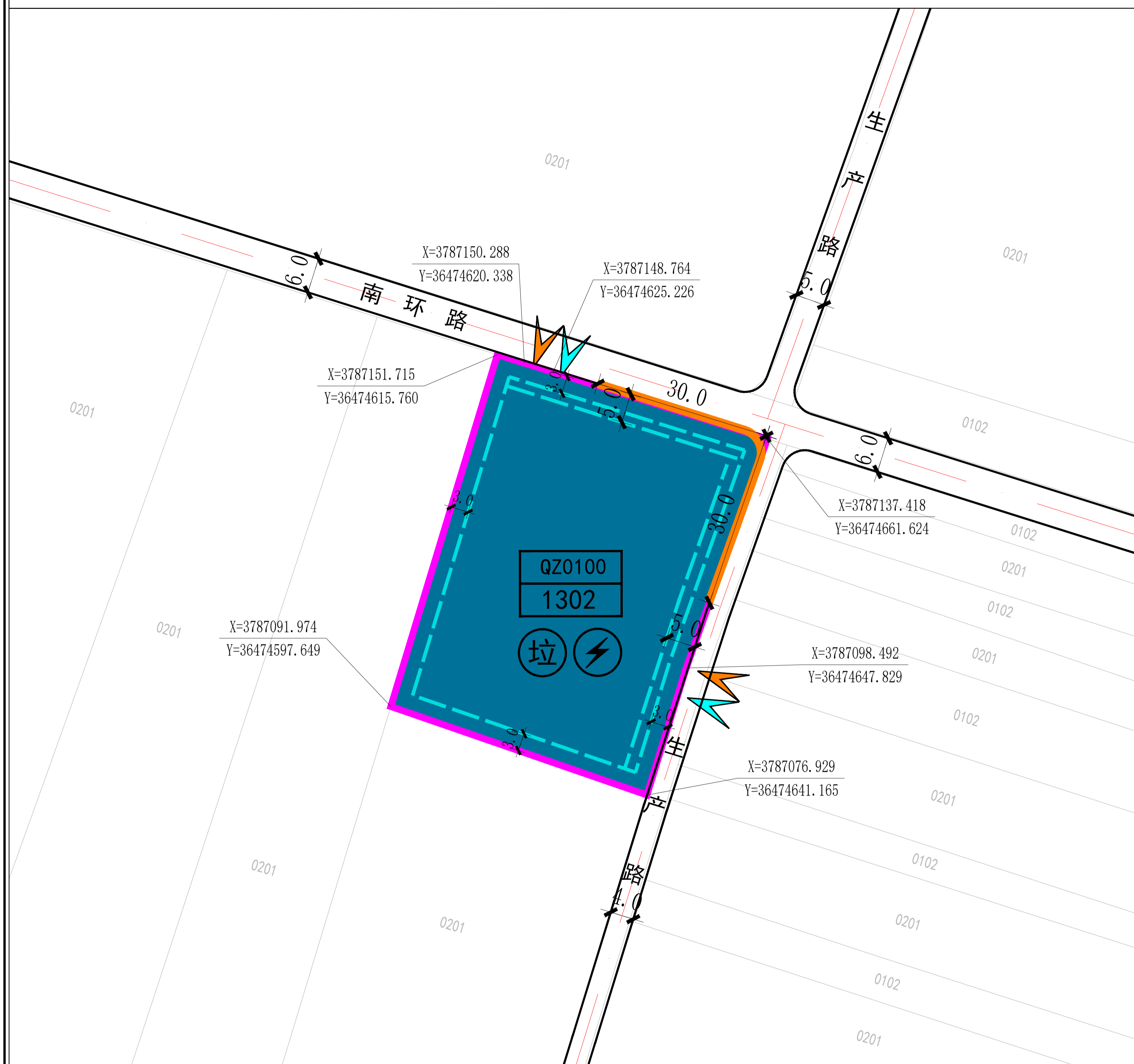
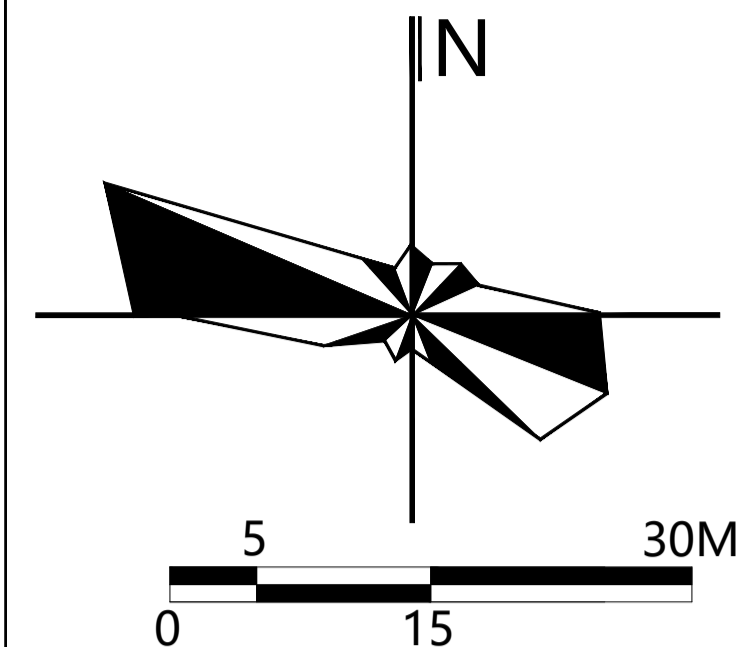
附件 1 详细规划图则

眉县610326303520026单元QZ0100地块详细规划

地块位置图



风玫瑰和比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	建设方式	备注
QZ0100	1302	排水用地	2950.00	$0.05 \leq FAR \leq 2.0$	≤ 60	≥ 30	24	设施1	空地新建	

非独立占地配套设施要求表

设施层级	序号	设施名称	设施数量 (个)	用地面积 (m ²)	建筑规模 (m ²)	规划状态	建设形式	规划建设要求
	1	生活垃圾收集点	≥ 1	—	—	规划	独立占地	服务半径不应大于70m, 应采用分类收集, 宜采用密闭方式

道路管控要求

道路名称	红线宽度	车道数量	断面形式	城市设计管控	管控要素	管控要求
南环路	6	双向2车道	3+3		开敞空间	公共空间以休憩活动型为主, 方便居民休闲, 结合实际需求配备商业和小型活动设施, 按图则要求控制地块内公共通道。
生产路	4	单向车道	4		建筑高度	新建建筑高度不得超过24米。
					色彩材质	建筑立面宜使用浅、暖色系为主, 采用现代主义建筑风格, 简约大气的公建化立面。
				街道界面	—	

规划控制条文

- 控制指标中用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率为强制性指标, 必须遵照实施, 地块控制指标一览表中的容积率按照相关计算办法执行。
- 各类建筑用地可兼容性应符合建设用地兼容性表的规定。
- 用地指标计算应以用地红线为准, 因地块详规坐标与实际放线坐标可能存在微小差异, 实际用地面积以放线测量坐标为准。
- 已有设计条件建设用地规划许可证的地块, 其指标以文件规定为准, 并在备注中予以说明。
- 保留地块进行行政改造时, 原则上应复核已有规划设计条件, 确需调整的应按照程序完成地块实施性详细规划调整。
- 停车配建、退线控制等规划内容和其他相关技术指标设置需符合国家和省、市相关标准、技术规划及要求, 重点地块或区域需要调整的单独予以说明。

地块编号	城镇开发边界	物业管理用房	邮政、快递收发点	人防设施
用地分类代码	尺寸标注	集中绿地	生活垃圾清运点	配电室
城市道路	控制点坐标	儿童、老年人活动场地	公共厕所	
地块边界线	建议机动车出入口方位	室外健身器材	机动车/非机动车停车场 (库)	
建筑后退线	建议人行出入口方位	生活垃圾收集点	机动车/非机动车充电设施	
禁止机动车开口段	排水用地	便利店	消防设施	
单元范围				