

宝鸡市眉县 610326303520025 单元 110100 地块详细规划

眉县自然资源局

华茗设计集团有限公司西北分公司

二〇二五年十月



城乡规划（国土空间规划） 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2030年12月20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



扫码“查询登录”
“国家企业信用信息公示系统”
了解企业信息、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 610326303520025 单元 110100 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	3
四、相关规划衔接	5
五、空间布局	6
六、综合交通	7
七、配套设施	8
八、竖向设计及地下开发	10
九、城市设计指引	10
十、其他要求	11
指标解释说明	12
附件 1 项目备案确认书	13
附图 1 编制单元分布图	14
附图 2 详细规划图则	14

一、总则

（一）规划背景与定位

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。

依据《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》，城镇开发边界内的详细规划包括单元层面详细规划和实施层面（地块）详细规划两个层级。地块详规侧重实施性，依据单元详规编制，在落实单元各项管控要求的基础上，进行开发建设具体要求的细化。

（二）适用范围

为指导眉县汤峪镇 610326303520025 单元内 110100 地块开发建设，特制定本规划。

（三）编制原则

1.落实上位规划原则

严格遵守国家、陕西省及宝鸡市标准规范和地方技术要求进行编制，充分落实上位国土空间规划要求，并与周边区域的功能布局和重大基础设施做好衔接。

2.综合协调原则

综合考虑当地资源条件、环境承载能力、历史文化遗产、公共安全及土地权属等因素，兼顾近期建设与长远发展、局部开发与整体开发、发展与保护的关系。

3.刚性 with 弹性结合原则

既明确地块容积率、建筑密度、绿地率等刚性控制指标，进行刚性控制，确保城镇基本功能和公共利益得到保障。同时对建筑体量、风格等引导性指标提出要求，允许土地使用性质的兼容性，根据实际情况给予一定弹性。

4.科学决策与动态管理原则

强调专家领衔、部门合作及科学决策流程，根据城市发展需求，通过法定程序适时修改规划。

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年修正）；
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；
4. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
5. 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB 50068-2018）；
6. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
7. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）；
8. 《陕西省城市规划管理技术规定》（2018年）；
9. 《陕西省城镇开发边界内详细规划编制指南(试行)》（2024

年)；

10.《陕西省详细规划编制单元划定数据库标准(试行)》(2024年)；

11.《陕西省建设用地定额标准》(2015年)；

12.《陕西省城市规划管理技术规定》(2017年)；

13.《陕西省节约集约用地实施细则(试行)》(陕国土资发[2014]56号)；

14.《宝鸡市电动自行车停车场所规划管理规定》(宝市自然资源发[2024]300号)；

15.《眉县国土空间总体规划(2021—2035年)》；

16.《眉县详细规划编制单元划定成果》(送审稿)；

其他相关法律法规、标准、规范。

三、现状分析与评价

(一) 区域位置

本地块为汤峪镇 610326303520025 单元内的 110100 地块，主导功能为农业产业发展，详见附图 1。地块位于“秦岭印象家庭农场”园区内，东至汤峪镇新联村一、二组生产道路，南邻园区内部路，西邻现状池塘，北至果园。



图 1 地块位置图

（二）地形地貌

场地较为平整，高程在 734-737 之间，北低南高，用地条件良好，工程措施改造成本低，便于施工。

（三）气候与水文条件

眉县汤峪镇属暖温带半湿润大陆性季风气候，四季分明，冬季寒冷干燥。受秦岭北麓地形影响，当地小气候明显，山区气温偏低、湿度较高，冬可赏雪泡温泉，夏可避暑，整体气候宜人。

（四）工程地质

根据现行《中国地震动峰值加速度区划图》（GB18306-2015）和《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版），眉县

汤峪镇抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.2g。

（五）现状交通条件

新联村一、二组生产道路，道路宽度为 5.8 米；园区内部路道路宽度为 5 米。

（六）现状建设情况

目前，本地块完成项目备案，尚未办理建设用地规划许可及工程规划审批手续，属“未批未建”地块。详见附件 1。

地块相邻地块用途如下，北部为果园，西部为特殊用地（拟作休闲设施）。地块用地面积为 0.3994 公顷，地类构成以农用地为主，其中果园 0.3407 公顷、设施农用地 0.0415 公顷、农村道路 0.0001 公顷、特殊用地 0.0171 公顷。

表 1 地块信息现状一览表

用地分类代码	用地分类名称	用地面积（公顷）
0201	果园（园地）	0.3407
0602	设施农用地（农业设施建设用地）	0.0415
0601	农村道路（农业设施建设用地）	0.0001
15	特殊用地	0.0171
合计		0.3994

（七）市政基础设施条件

该地块周边给水、电力、电信均较为完备，其他设施应结合项目建设需求，配合相关部门进行完善对接。

四、相关规划衔接

（一）与《眉县国土空间总体规划（2021-2035 年）》衔接

本地块位于眉县国土空间总体规划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，不涉及城市黄线、城市绿线、城市紫线、城市蓝线以及其他重要控制线，符合《眉县国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求。

（二）与汤峪镇 610326303520025 单元层面详细规划衔接

鉴于汤峪镇 610326303520025 单元尚未编制单元详细规划，按照“急用先编、急用先审”原则，结合本项目实际需求，先行编制本地块详细规划。编制中将强化与上位规划的衔接，并在用地布局、开发强度、配套设施及空间形态等方面预留弹性与协调接口，确保未来可顺利纳入单元详细规划统筹体系，避免规划冲突与资源浪费。

五、空间布局

（一）用地规模

根据《眉县国土空间总体规划（2021-2035年）》、项目勘界报告，本地块用地规模为 0.3994 公顷（5.9917 亩）。

（二）用地性质

依据《眉县首善街道国土空间总体规划（2021—2035年）》，该地块为城镇开发边界内，本地块用地性质规划为商业服务业用地，0901 商业用地。

（三）地块控制

1. 控制指标

(1) 政策依据

《陕西省节约集约用地实施细则(试行)》(陕国土资发[2014]56号)《陕西省建设用地定额标准》(2015)《陕西省城市规划管理技术规定》(2017年)。

(2) 地块指标

1.2 < 容积率 ≤ 3.5, 建筑密度 ≤ 50%, 绿地率 ≥ 20%, 建筑高度 < 24 米。

2. 建筑退让

本地块拟建建筑高度小于 24 米, 依据《陕西省城市规划管理技术规定》关于建筑退让道路的相关要求, 结合相邻道路规划控制宽度(东侧生产路 7 米、南侧园区内部道路 5 米), 建筑应分别向东、南两侧道路退让不少于 3 米。

3. 建筑间距

防火间距, 用地内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, 详见表 2。

表 2 民用建筑之间的防火间距(表 5.2.2)

建筑类别		高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
		一、二级	一、二级	三级	四级
高层民用建筑	一、二级	13	9	11	14
裙房和其他民用建筑	一、二级	9	6	7	9
	三级	11	7	8	10
	四级	14	9	10	12

六、综合交通

（一）主要出入口方位

本地块建议设置机动车出入口 2 处，且不宜设置在同一条道路上。结合周边道路低等级、低车速的实际情况，出入口距离道路交叉口距离建议不小于 15 米。

（二）停车泊位

（1）机动车位

参照《陕西省城市规划管理技术规定》（2017 年版），机动车配建指标建议按不超过 1 车位/100 m² 执行，考虑到地块西侧纵向道路沿线已建成小型公共停车位，距离适宜和数量满足商业配建要求，因此本地块内部不再新增配建。公共充电车位按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10% 的有关规定执行。

（2）非机动车位

按照《陕西省城市规划管理技术规定》（2017 年版），非机动车停车需求主要源于内部办公通勤，配建指标建议按 2 车位/100 m² 执行。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），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

本地块为商业用地，需配置的配套设施包括：必要的服务设施、市政基础设施，其他设施按照地块内其功能和主题进行配建。

1. 服务设施：参照居住街坊配套设施规划建设控制性要求，在地块配套必要的设施（具体要求见表3）。

表3 配套设施建设控制表

设施类别	序号	设施名称	设施数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划状态	建设形式	规划建设要求
便民服务设施	1	生活垃圾收集点	1	---	---	规划	可联合设置	(1) 生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用的密闭方式； (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式； (3) 采用混合手机垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m ² ；采用分类收集垃圾容器间时，，建筑面积不宜小于 10 m ² (4) 满足清运车临时停放需要。

2. 给水：由周边现状给水管接入，预留消防接口。

3. 排水：采用雨污分流，污水排入市政管网或自建处理设施，雨水就近排入西侧池塘。

4. 电力与通信：电力由地块内变压器引出，经配电线路接入设于建筑附属用房内的配电设施。新建建筑应同步预埋通信管道及入户线槽，满足千兆光网接入需求。

5. 消防：应结合建筑布局设置环形或尽头式消防车道，宽度不小于 4 米，并在尽端设置不小于 12m × 12m 的回车场。市政消防栓按间距 ≤ 120 米布设。

6. 人防：暂不强制配建人防工程，但建议在地下设备用房兼顾应急掩蔽功能。

7. 其他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

竖向设计满足《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019），结合地形、周边道路标高及排水规划，应符合场地高程与坡度，保障交通与排水安全。

地下空间主要用于停车、设备用房及配套辅助功能，符合《城市地下空间规划标准》和人防设计规范要求。

九、城市设计指引

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。建筑风格、色调与周边建筑相协调。

（一）空间形态

鼓励地块沿道路界面建筑应保持与田园环境相契合的整体风貌，建筑高度需兼顾宜居性与景观协调性，增强建筑友好特点。

（二）建筑结构

建筑结构严格遵循《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB 50068-2018）等国家现行强制性规范及行业技术标准，全面落实结构安全、抗震设防、耐久性、防火性能等核心要求。

（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

建筑控制线需严格依据《陕西省城市规划技术管理规定》及地块规划条件，明确建筑退界距离、边界范围及管控要求，保障空间秩序、公共安全与相邻权益。

（五）建筑色彩

建筑宜采用低饱和度色彩，与周边田园环境协调统一，与周边建筑相协调。

（六）建筑功能兼容

在满足规划用地性质的前提下，统筹考虑功能兼容性，鼓励兼容性强的功能混合布局，避免相互干扰。

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.装配式建筑适用于居住建筑、公共建筑、工厂预制的市政公用设施，其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

居住街坊：由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，用地面积 2-4 公顷。

容积率：商业用地容积率参照《陕西省节约集约用地实施细则（试行）》（陕国土资发〔2014〕56号）城市规划区内的住宅、商服用地容积率不得低于 1.2；参照《陕西省建设用地定额标准》（2015），建筑为 4-6 层的（建筑高度<24 米）的商业用地容积率一般不高于 3.5。

建筑密度：商业用地建筑密度参照《陕西省建设用地定额标准（2015）》，商业金融中心的建筑密度（4-6 层）45%~50%。

绿地率：商业用地绿地率参照《陕西省城市规划管理技术规定（2018）》商业中心等项目的绿地率不得低于 20%。

建筑高度：商业用地建筑高度参照《陕西省节约集约用地实施细则（试行）》商业服务业用地容积率一般不高于 4.0 的建筑多层，建筑高度<24 米。

附件 1 项目备案确认书

陕西省企业投资项目备案确认书

项目名称：猕猴桃产业融合示范园综合服务中心建设项目

项目代码：2503-610326-04-01-115330

项目单位：陕西齐峰果业有限责任公司

建设地点：汤峪镇新联村

项目单位登记注册类型： 私营有限责任公司

建设性质：新建

计划开工时间：2025年06月 总投资：3000万元

建设规模及内容：计划建设2000平米集研学培训、会议交流、科技创新、农特产展示、餐饮、休闲、民宿、综合管理、智慧农业服务于一体的猕猴桃产业融合示范综合服务中心，配套建设生态停车场、公共卫生间等相关设施。

项目单位承诺：项目符合国家产业政策，填报信息真实、合法和完整。

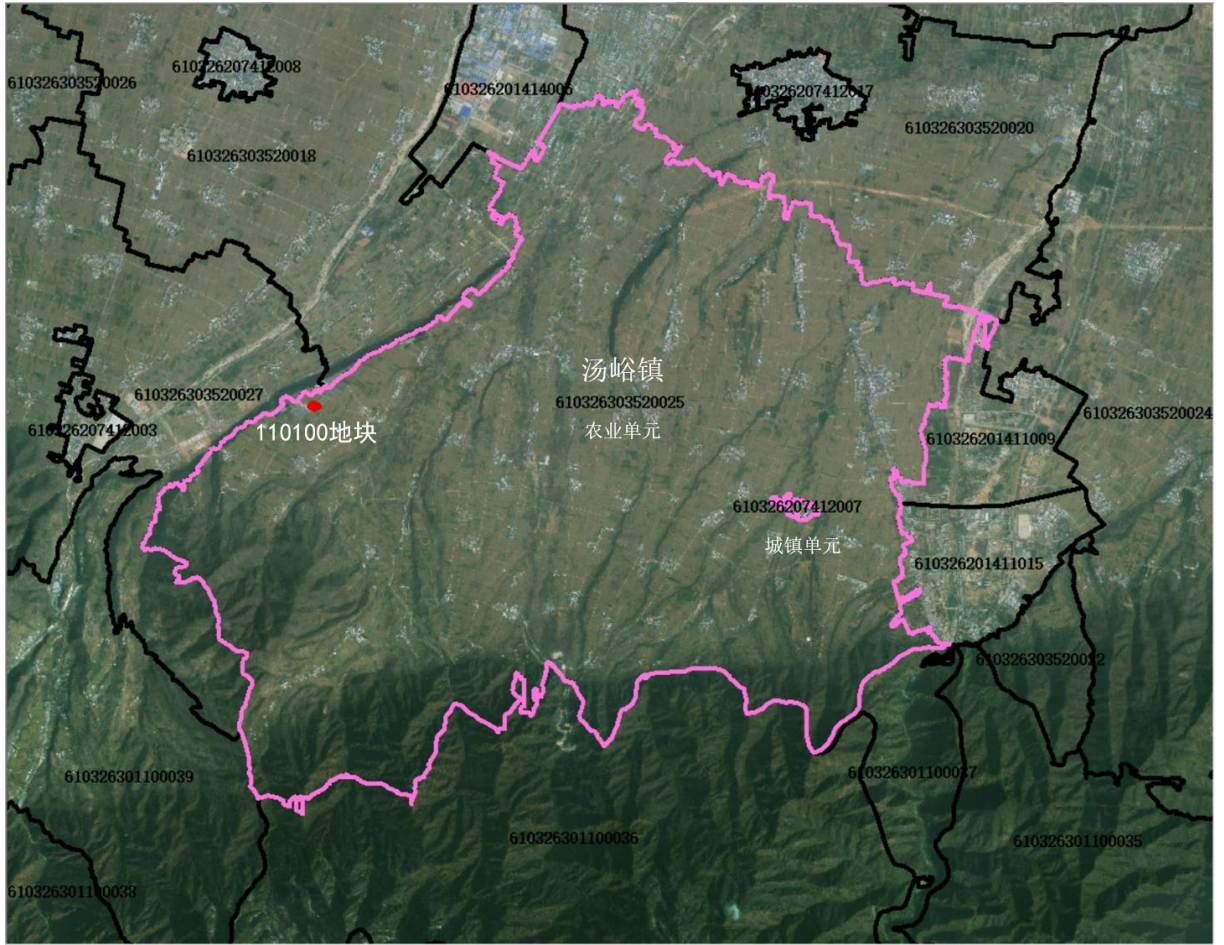
审核通过



备案机关：眉县发展和改革局

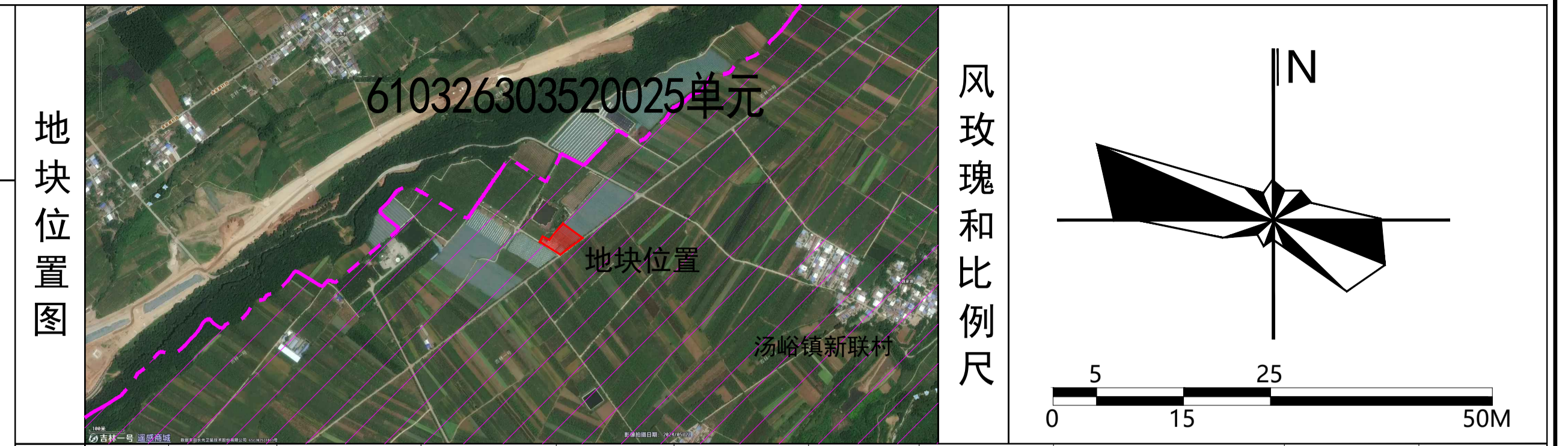
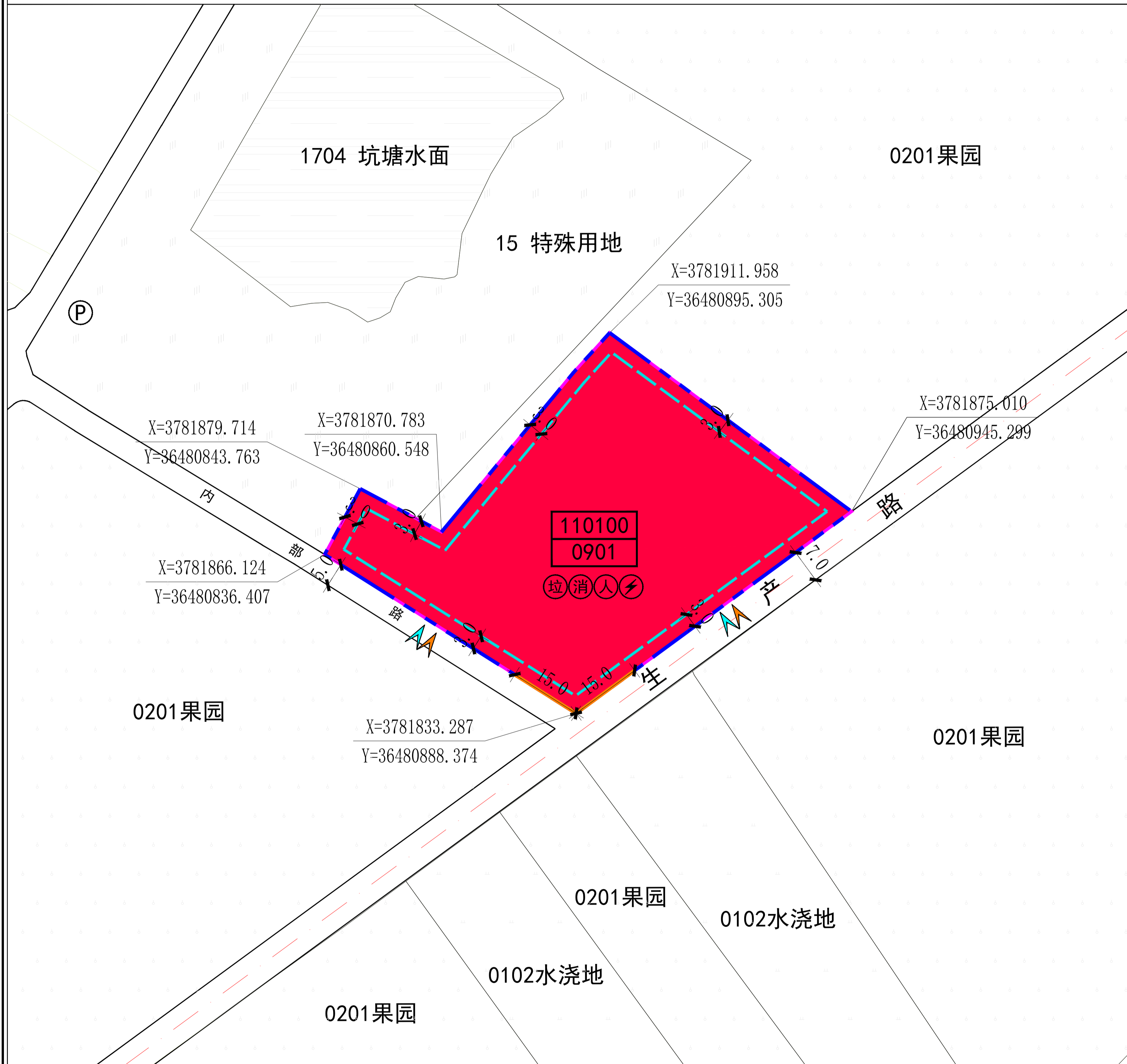


附图 1 编制单元分布图



附图 2 详细规划图则

宝鸡市眉县610326303520025单元1101地块详细规划



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
110100	0901 (09)	商业用地 (商业服务业用地)	3994.49	1.2 < FAR ≤ 3.5	≤ 50	≥ 20	24	设施1	空地新建	

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	可联合设置	(1) 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用的密闭方式; (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容置间方式; (3) 满足清运车临时停放需要

道路名称	红线宽度 (m)	车道数量	断面形式	管控要素	管控要求
生产路	7	双向2车道	7.0	开敞空间	以生态绿地、小型广场或庭院形式为主, 并配置休憩、导览、遮荫等设施; 应与建筑主入口有机衔接, 满足无障碍通行及消防疏散要求。
内部路	5	单车道	5.0	建筑高度	新建建筑以低层、多层为主, 高度不高于24米。
				色彩材质	建筑宜采用低饱和度色彩, 体现乡土风貌, 与周边田园环境协调统一, 与周边建筑相协调。
				街道界面	鼓励地块沿道路界面建筑高度可相对保持完整田园风貌, 应考虑宜人高度, 高度层次的适宜, 增强建筑友好特点。

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。
- 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。
- 防火间距: 用地内住宅、商业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。
- 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。
- 场地竖向应满足《民用建筑设计统一标准》要求。地下开发应满足《城市地下空间规划标准》《人民防空地下室设计规范》要求。
- 建设前必须按照规定开展地质灾害危险性评估, 严格执行地质灾害防治工程“三同时制度”, 在确保安全使用的前提下, 方可按照图则相关要求推进项目规划建设。

