

# 宝鸡市眉县 610326201411012 单元 0501 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

二〇二六年一月



# 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

住房和城乡建设部“城乡规划编制资质证书”管理系统

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  
91330103773564529P



名称 华茗设计集团有限公司西北分公司

负责人 李胜

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)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；工程咨询（不含中介服务）；园林绿化工程施工；规划设计管理；招投标代理服务；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；建设工程监理；建设工程勘察；国土空间规划编制；建设工程勘察、设计；建设工程项目管理；工程管理服务；国土空间规划编制；建设工程勘察、设计；建设工程项目管理；工程管理服务。（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



国家市场监督管理总局监制

项目名称：宝鸡市眉县 610326201411012 单元 0501 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：二〇二六年一月

#### 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 .....	6
五、空间布局 .....	7
六、综合交通 .....	9
七、配套设施 .....	11
八、竖向设计及地下开发 .....	13
九、城市设计指引 .....	13
十、其他要求 .....	14
指标解释说明 .....	15
附图 1 编制单元分布图 .....	16
附图 2 详细规划图则 .....	16

## 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 610326201411012 单元内 0501 地块开发建设，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 and 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610326201411012单元内的0501地块，主导功能为城镇发展，详见附图1。地块位于眉县滨河新区内，东至景贤路，南邻首善街，西邻太白路，北至眉坞大道。



图 1 地块位置图

## （二）地形地貌

场地较为平整，高程在 497-512 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

眉坞大道、太白路为城区主干路，宽度分别为50米和40米；景贤路、首善街为城区次干路，宽度分别为45米和20米；地块周边交通便利，可达性强。

#### （六）现状建设情况

目前，本地块北部为现状眉县文体中心，中部为现状江河新城小区和眉县供电公司；南部为西关村现状民房和自然资源局、财政局家属院，以及现状陕西皇城建材机械集团、皇城宾馆、宝鸡旭阳财税代理有限公司和部分沿街商业；中部为农用地，处于待开发状态。

地块相邻地块用途如下，北部为新港城住宅小区，西部为合力紫院住宅小区、眉县第五小学、眉县第三幼儿园。南部为眉县白起公园，东部为现状民房。

地块用地面积为31.7572公顷，其中旱地0.0755公顷、水浇地2.8114公顷、果园2.6827公顷、乔木林地0.0167公顷、其他林地1.0027公顷、其他草地1.2846、城镇住宅用地8.2591公顷、农村宅基地4.7033公顷，体育用地5.3724公顷，其他商业服务业设施用地0.0824公顷，工业用地4.2708公顷，公路用地0.3374公

顷，城镇村道路用地 0.9379 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）
0103	旱地	0.0755
0102	水浇地	2.8114
0201	果园	2.6827
0301	乔木林地	0.0167
0304	其他林地	1.0027
0403	其他草地	1.2846
0701	城镇住宅用地	8.2581
0703	农村宅基地	4.7033
0805	体育用地	5.3724
0904	其他商业服务业用地	0.0842
1001	工业用地	4.2708
1202	公路用地	0.3374
1207	城镇村道路用地	0.9379
合计		31.7572

#### （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 610326201411012 单元层面详细规划衔接

鉴于 610326201411012 单元单元详细规划尚未编制完成，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 31.7572 公顷（476.358 亩）。

### （二）用地性质

依据《眉县国土空间总体规划（2021—2035年）》，本地块共划分为 6 个地块，均位于城镇开发边界内。050101 地块为体育场馆用地（080501）、050102 地块、050105 地块、050106 地块为二类城镇住宅用地(070102)、050103 地块为机关团体用地(0801)、050104 地块为社会停车场用地（120803）。

### （三）地块控制

#### 1. 控制指标

##### （1）050101 地块（体育场馆用地）

##### 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

容积率 $\leq 0.8$ , 建筑密度 $\leq 30\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$ , 建筑高度 $< 36$ 米。

(2) 050102/050105/050106 地块(二类城镇住宅用地)

1) 政策依据

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)《住宅项目规范》(GB 55038-2025)《陕西省节约集约用地实施细则(试行)》(陕国土资发[2014]56号)。

2) 地块指标

1.2 $<$ 容积率 $\leq 2.6$ , 建筑密度 $\leq 20\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$ , 建筑高度 $< 80$ 米。

(3) 050103 地块(机关团体用地)

1) 政策依据

《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 $\leq 2.5$ , 建筑密度 $\leq 35\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$ , 建筑高度 $< 40$ 米。

(4) 050104 地块(社会停车场用地)

### 1) 政策依据

《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

容积率 $\leq 0.2$ ，建筑密度 $\leq 10\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 $< 12$ 米。

## 2. 建筑退让

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(眉坞大道 50 米、首善街 20 米、太白路 40 米、景贤路 45 米)，当建筑高度 24—50 米，建筑应分别退让不少于 10 米、5 米、8 米、10 米，当建筑高度大于 50 米，建筑应分别退让不少于 15 米；相邻地块间退让应不少于 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

050101、050102、050105、050106 地块建议设置机动车出入口 2 处，050103、050104 地块建议设置机动车出入口 1 处。出入口距离主干路交叉口不应小于 70 米、距离其他道路交叉口不应小于 50 米。

## （二）停车泊位

### （1）机动车位

按照《城市停车规划规范》《城市居住区规划设计标准》《陕西省城市规划管理技术规定》有关规定执行，每户应配建 1 个车位；地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%；根据《宝鸡市人民政府办公室关于印发电动汽车充电基础设施建设三年行动方案(2023-2025 年)的通知》《陕西省住房和城乡建设厅关于加强和规范新建住宅小区供配电设施建设管理工作的通知》，新建居住小区固定车位 100%配建充电基础设施或预留建设安装条件。参照《陕西省城市规划管理技术规定》，每建筑面积 100 平方米配建 2 个非机动车停车位，

一般机动车停车位，居住街坊地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%，停车场库服务半径不大于 150 米。访客车位，按照不小于机动车停车位总数的 2.5%配置。出租(网约车)车位，每 1 万 m<sup>2</sup> 建筑面积应设置 1 个车位，不足 1 万 m<sup>2</sup> 时，按 1 个设置，超出 3 个时，每增加 3 万 m<sup>2</sup> 建筑面积增设 1 个。无障碍车位，依据《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)相关规定执

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/100m<sup>2</sup>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

各地块内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：依据《城市居住区规划设计标准》，050102/050105/050106地块（二类城镇住宅用地）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

设施层级	序号	设施名称	设施数量(个)	用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑规模(m <sup>2</sup> )	规划状态	建设形式	规划建设要求
居住街坊配套设施	1	物业管理与服务	1			规划	可综合设置	宜按照不低于物业总建筑面积的2‰配置
	2	集中绿地	≥1			规划	独立占地	人均不应低于0.5m <sup>2</sup> /人，宽度不应小于8m

设施层级	序号	设施名称	设施数量(个)	用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑规模(m <sup>2</sup> )	规划状态	建设形式	规划建设要求
	3	儿童、老年人活动场地	≥1	170-450		规划	独立占地	宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施
	4	室外健身器材	≥1			规划	可联合设置	宜结合集中绿地设置
	5	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
	6	便利店(菜店、日杂等)	≥1		50-100	规划	可联合设置	1000人-3000人设置1处
	7	邮件和快递送达设施	≥1			规划	可综合设置	宜结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	8	生活垃圾清运点	≥1			规划	宜独立设置	满足清运车临时停放需要

2. 给水：由周边现状市政给水管接入，预留消防接口。

3. 排水：采用雨污分流，均排入市政管网。

4. 电力与通信：电力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。市政消火栓按间距≤120米布设。

6. 人防：在二类城镇住宅用地中，按总建筑面积的3%设置人

防工程。

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。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

新建住宅建筑以多层、高层为主，高度不高于 80 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

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，有机融合自然山水色，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

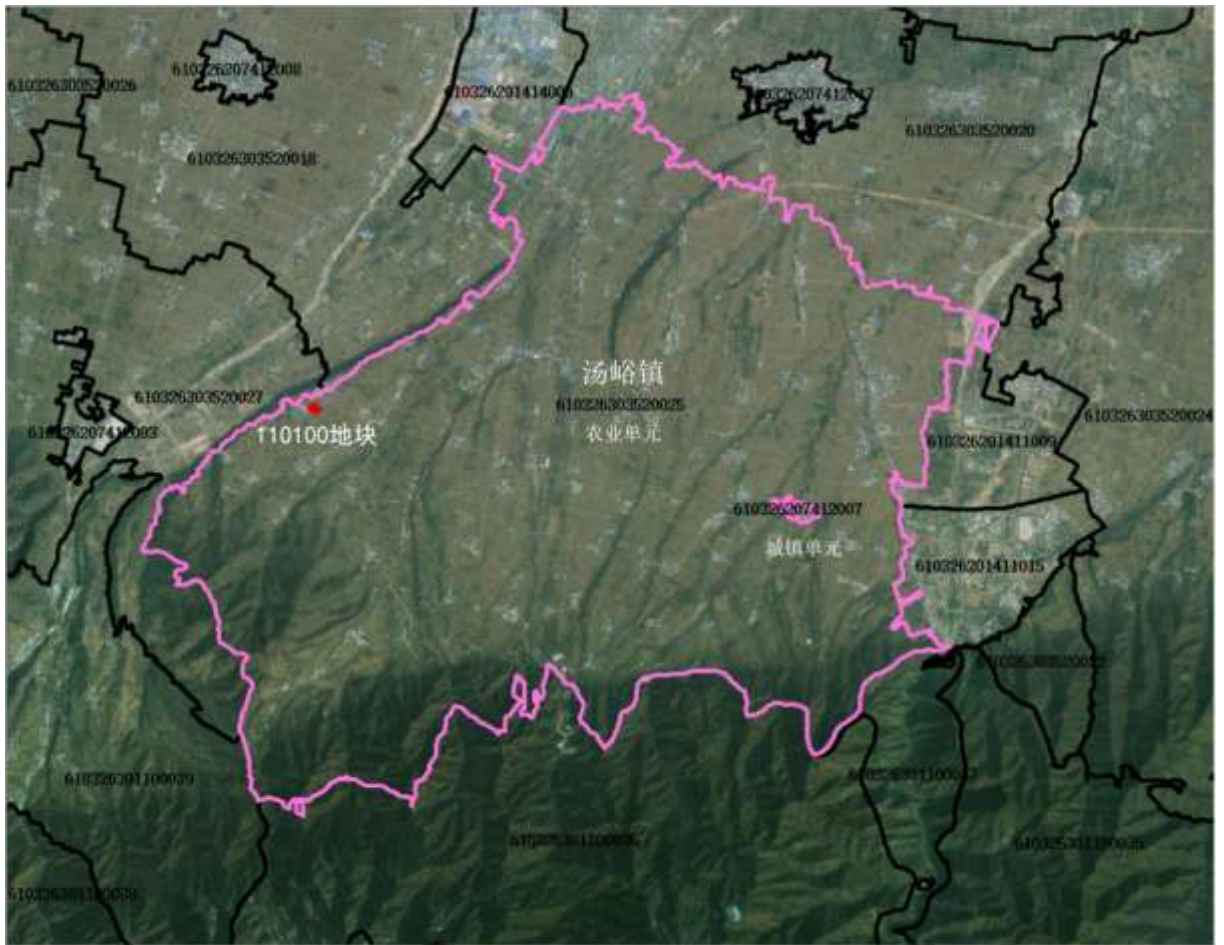
**容积率：**机关团体用地、体育场馆用地容积率参照《陕西省建设用地定额标准(2015)》；二类城镇住宅用地容积率参照《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》《陕西省城市规划管理技术规定(2017)》《住宅项目规范》(GB55038-2025)。

**建筑密度：**机关团体用地、体育场馆用地建筑密度参照《陕西省建设用地定额标准(2015)》；二类城镇住宅用地建筑密度参照《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》《陕西省城市规划管理技术规定(2017)》。

**绿地率：**机关团体用地、体育场馆用地绿地率参照《陕西省建设用地定额标准(2015)》；二类城镇住宅用地绿地率参照《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》《陕西省城市规划管理技术规定(2017)》《住宅项目规范》(GB55038-2025)。

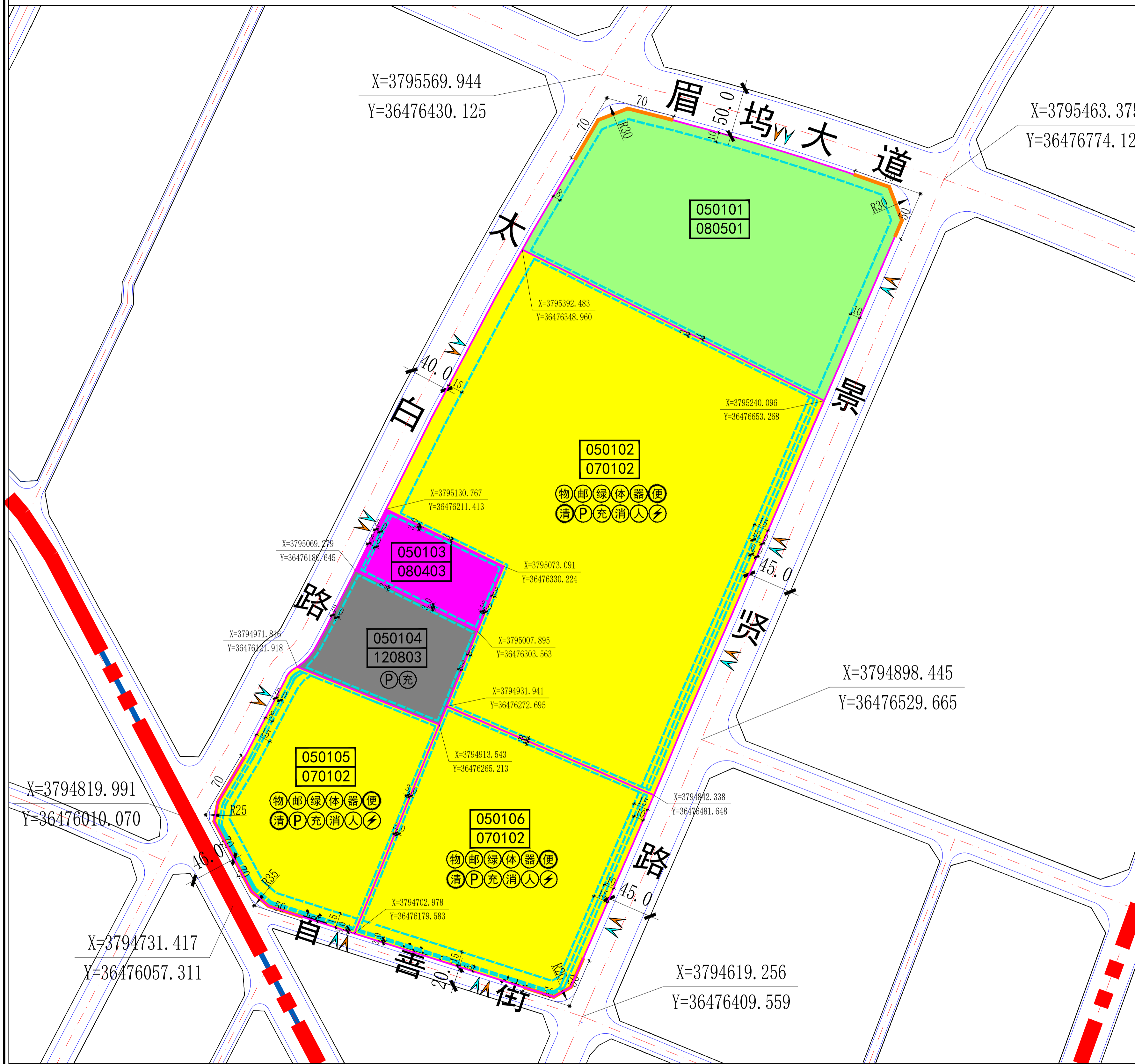
**建筑高度：**参照《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》《陕西省城市规划管理技术规定(2017)》《陕西省建设用地定额标准(2015)》。

附图 1 编制单元分布图

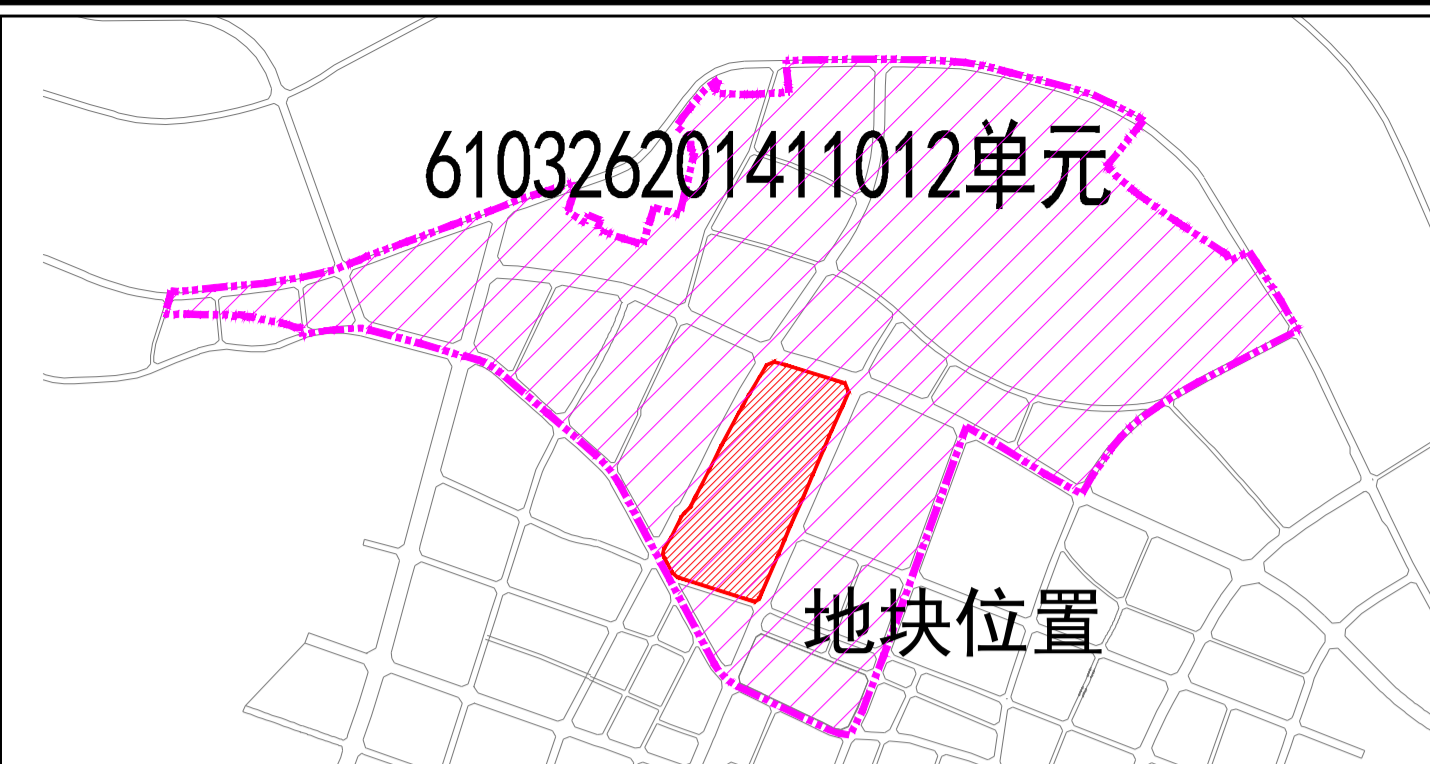


附图 2 详细规划图则

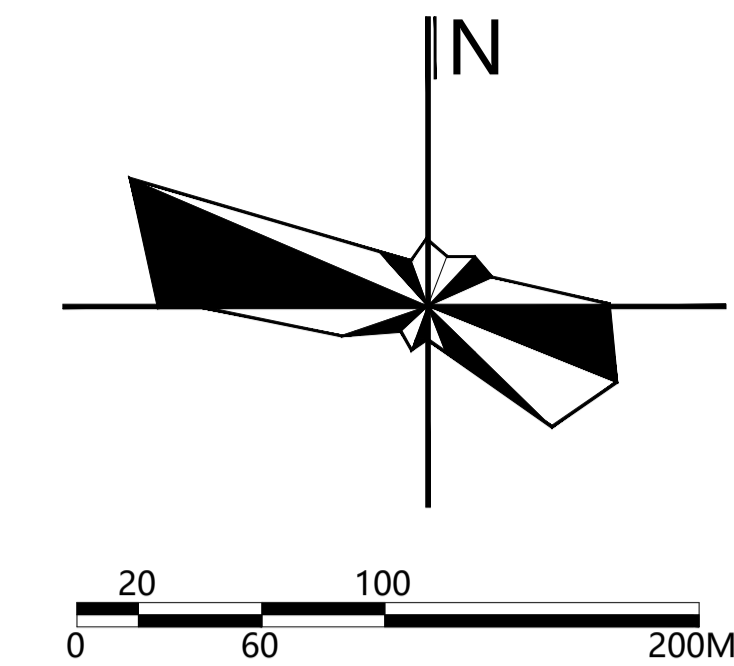
# 宝鸡市眉县610326201411012单元0501地块详细规划



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 <sup>2</sup> )	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
050101	080501 (08)	体育场馆用地 (体育用地)	65451.44	FAR≤0.8	≤30	≥35	36	—	保留用地	
050102	070102 (07)	二类城镇住宅用地 (居住用地)	137105.31	1.2<FAR≤2.6	≤20	≥35	80	设施 1、2、3、4、5、6、7、8	保留用地空地新建	
050103	0801 (08)	机关团体用地 (公共管理与公共服务用地)	9374.61	1.2<FAR≤2.5	≤35	≥35	40	—	保留用地	
050104	120803 (08)	社会停车场用地 (交通运输用地)	15290.78	FAR≤0.2	≤10	≥20	12	—	空地新建拆除新建	
050105	070102 (07)	二类城镇住宅用地 (居住用地)	37323.77	1.2<FAR≤2.6	≤20	≥35	54	设施 1、2、3、4、5、6、7、8	空地新建拆除新建	
050106	070102 (07)	二类城镇住宅用地 (居住用地)	53025.68	1.2<FAR≤2.6	≤20	≥35	54	设施 1、2、3、4、5、6、7、8	拆除新建	

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 <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	规划状态	建设形式	规划建设要求
居住街坊配套设施	1	物业管理与服务	1	—	—	规划	可综合设置	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置
	2	集中绿地	≥1	—	—	规划	独立占地	人均不应低于0.5m <sup>2</sup> /人, 宽度不应小于8m
	3	儿童、老年人活动场地	≥1	170-450	—	规划	独立占地	宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施
	4	室外健身器材	≥1	—	—	规划	可联合设置	宜结合集中绿地设置
	5	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
	6	便利店 (菜店、日杂等)	≥1	—	50-100	规划	可联合设置	1000人-3000人设置1处
	7	邮件和快递送达设施	≥1	—	—	规划	可综合设置	宜结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	8	生活垃圾清运点	≥1	—	—	规划	宜独立设置	满足清运车临时停放需要

道路管控要求

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
眉坞大道	50	双向6车道	5.5+3.5+2.5+11.5+4+11.5+2.5+3.5+5.5	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。
首善街	20	双向4车道	4+12+4	建筑高度	住宅建筑以多层、高层为主, 高度不高于80米; 商业建筑不高于20米。
太白路	40	双向4车道	4+5.5+3.5+14+3.5+5.5+4.5	色彩材质	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, 有机融合自然山水色, 与周边建筑相协调。
景贤路	45	双向4车道	6.5+4+7+10+7+4+6.5	街道界面	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。

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。
- 已有设计条件和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。
- 保留地块进行整治改造时, 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。

