

柞水县 ZSX-04(沙坪)、ZSX-14 (安沟)单元详细规划

柞水县人民政府

项目名称：柞水县 ZSX-04（沙坪）、ZSX-14（安沟）单元详细规划

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



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开系统”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 ZSX-04、ZSX-14 单元详细规划

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《柞水县 ZSX-14 单元详细规划》（安沟单元）、《柞水县 ZSX-04 单元详细规划》（沙坪单元）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. 单元详细规划要严格落实秦岭保护规划、县镇级国土空间总体规划的管控要求，进一步明确单元主导功能，优化用地布局，合理统筹单元内人口、产业、用地和设施配套；
2. 充分考虑单元发展实际，结合重点开发和城乡融合的单元特点，科学合理确定约束性和预期性指标体系，并针对特殊情况单独论证创新指标管控策略；
3. 适度增加混合用地，刚弹结合，合理确定留白用地比例，充分预留土地开发潜力；
4. 加强单元详规中公共服务设施和公用市政设施的布局，尤其是邻避设施的定位定量；

5. 结合高铁对单元的影响,进一步深化交通组织方案,深化动静态交通与慢行交通组织,补充地下空间利用内容;

6. 与城市绿地、城市设计相关专项规划进一步衔接,重点协调滨水空间和公共节点空间的相关风貌引导,彰显柞水山水园林城市特色;

7. 沙坪单元应重点管控村民自建房层数及间距,确保消防安全;安沟单元重点补充与周边旅游资源关系、旅游人口容量等内容;

8. 合理表达绿地、留白用地的图则指标,规范文本、图纸、附表、编制说明及相关数据表达,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: 魏峰群 王作忠 张琦
徐斌 郝春艳

2025年1月14日

专家意见答复

意见 1、单元详细规划要严格落实秦岭保护规划、县镇级国土空间总体规划的管控要求，进一步明确单元主导功能，优化用地布局，合理统筹单元内人口、产业、用地和设施配套；

答复：已与秦岭保护规划、县镇级国土空间总体规划充分衔接，结合传导要求及片区发展实际优化发展定位与主导功能，调整优化多处二类城镇住宅用地、商业用地、公园绿地及防护绿地，同时细化处理道路交叉口处用地衔接，并充分考虑中心城区及营盘镇整体要求，完善单元承载常住人口及游客量、相关产业用地建设规模上限、公共服务设施用地及公园绿地等规模上限、各类服务设施配套要求。

意见 2、充分考虑单元发展实际，结合重点开发和城乡融合的单元特点，科学合理确定约束性和预期性指标体系，并针对特殊情况单独论证创新指标管控策略；

答复：针对 ZSX-14（安沟）单元，结合营盘镇发展实际及周边资源优势，考虑区域旅游人口外溢及土地集约节约利用要求，对建设用地总面积约束性指标及旅游人口预期性指标进行调整优化，并将商业及娱乐等旅游产业用地容积率控制上限提升至 1.0；针对 ZSX-04（沙坪）单元，结合中心城区整体发展及建设要求，合理确定单元常住人口，重新核查现状住宅及产业用地建设指标，研判更新和新增地块容积率及建筑限高等管控指标，保障设置内容必须符合相关规范及标准要求；针对特殊情况单独论证创新指标控制内容不在单元层面出现。

意见 3、适度增加混合用地，刚弹结合，合理确定留白用地比例，

充分预留土地开发潜力；

答复：主要针对 ZSX-14（安沟）单元内商业及娱乐用地、ZSX-04（沙坪）单元内涉及更新和新增的居住及商业用地提出具体混合用地要求，强化地块开发的弹性；并深入分析片区发展实际和对接相关开发企业，结合政策和建设要求，保留留白用地，针对其比例进行优化。

意见 4、加强单元详规中公共服务设施和公用市政设施的布局，尤其是邻避设施的定位定量；

答复：已充分对接柞水县、营盘镇及下梁镇国土空间总体规划内公共服务设施和公用市政设施配置要求，并结合单元开发建设总量和各类功能发展需求，细化 15 分钟和 5-10 分钟生活圈公共服务设施配置，明确配置形式和空间布局要求；并重新预测公用设施承载量，核准和细化公用市政设施配置规模及要求，特别针对邻避设施完善其空间防护及规模指标控制要求。

意见 5、结合高铁对单元的影响,进一步深化交通组织方案深化动静态交通与慢行交通组织，补充地下空间利用内容；

答复：结合高铁建设带来的客流量和交通增量，针对 ZSX-14（安沟）单元，完善旅游专线、公共停车及交通换乘等问题，强化慢行交通空间的基础容量；针对 ZSX-04（沙坪）单元，补充非机动车道、人行道及城市标识系统等建设标准，完善地下停车和人防设施配置要求。

意见 6、与城市绿地、城市设计相关专项规划进一步衔接重点协调滨水空间和公共节点空间的相关风貌引导,彰显柞水山水园林城市特色；

答复：已与城市绿地、城市设计相关专项规划进行衔接，结合其城区绿地体系和风貌设计要求，重点在城市设计部分对滨水、山体坡底、公共节点及空间标志区域建筑及空间风貌设计提出精细化控制要求，在保证较高弹性设置的同时彰显不同属性空间的山水园林城市特色。

意见 7、沙坪单元应重点管控村民自建房层数及间距，确保消防安全；安沟单元重点补充与周边旅游资源关系、旅游人口容量等内容；

答复：针对 ZSX-04（沙坪）单元，明确村民自建房层数及间距控制要求，从单元和街坊两个层级明确地块和建筑消防设施配置要求；针对 ZSX-14（安沟）单元，已补充针对周边旅游资源的分析，以及对其旅游人口外溢和单元内旅游人口承载量的预测分析。

意见 8、合理表达绿地、留白用地的图则指标，规范文本、图纸、附表、编制说明及相关数据表达，提高成果质量；

答复：已对公用市政设施、公共绿地、防护绿地、广场用地及留白用地的图则指标表达进行修改，并针对文本、编制说明、图纸及附表内文字及数据内容进行核查，优化图纸图面要素表达效果和清晰度，丰富和标准化成果表达。

柞水县 ZSX-14（安沟）单元详细 规划

柞水县人民政府

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》、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，健全国土空间规划体系,落实国土空间规划相关要求，为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、保护修复活动提供法定依据，并为优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力制定实时性政策工具，结合柞水县下梁镇沙坪社区开发建设实际，编制《柞水县ZSX-14（安沟）单元详细规划》（以下简称《规划》）。

一、规划范围

ZSX-14（安沟）单元（以下简称“单元”）位于营盘镇镇区东侧安沟内，规划范围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，以四级公路向东衔接镇区，总规划面积 94.47 公顷。

二、发展定位

单元发展定位确定为：秦岭高品质生态旅游度假黄金点、柞水森林康养产业高价值潜力区。

即：依托营盘镇的生态资源和交通地理区位优势，以镇区作为综合服务中心，牛背梁、终南山、朱家湾及秦丰等区域优质旅游资源为引流点，承接其外溢客流并拓展吸引全域旅游人群，打造秦岭高品质旅游度假的黄金节点，引入前沿高品质旅游度假产品，是柞水县发展

康养旅游产业的高价值潜力区域，是未来县域资源重点倾斜区。

三、指标控制

单元游客规模：日平均游客量约 0.26 万人，高峰期游客量和服务人员总体不超过 1.2 万人。

单元建设规模：规划地上建筑总面积控制在 37.52 万平方米以下。

五、空间结构

单元规划构建“一廊两心三区”的空间结构。

“一廊”：即沿河道滨水生态景观廊道；

“两心”：即东部水街旅游服务中心，形成以集住宿、医疗、健身、餐饮、换乘、停车等为一体综合服务中心；西侧康养度假服务中心，形成以康养度假、医养结合为核心的社区型服务中心；

“三区”：即东部水街游客服务区，主要以游客服务、住宿及公共停车功能为主；中部山地运动即酒店度假区，以山地运动、滨水乐园、特色水岸山林酒店及养生温泉等功能为主；西部康养度假区，主要以度假养生酒店、温泉及医疗康复等功能为主。

六、用地布局

针对单元用地布局，重点结合山地水体自然资源，在旅游服务集聚、增补公服配套设施、塑造高品质生态景观环境等方面进行整体统筹，在保留现状高品质、高价值、高附加项目的基础上，充分挖潜河道南北两侧及山体沟道内剩余可利用地潜在价值。在用地布局方面，以河道及东西干道为衔接布局商业、娱乐及康养用地，体现空间高活力、高关联的特征；植入高品质综合康养服务设施，补齐各类服务设

施短板，实现 15 分钟生活圈全覆盖，促进设施共享及环境品质的提升；基于未来发展多可能性，西侧布局多处留白用地，为下阶段产业发展提供弹性支撑。

单元范围内规划未布局居住用地，公共管理与公共服务用地占比 1.17%；商业用地占比达到 55.27%；交通运输用地占比 1.71%；公用设施用地占比 0.46%；绿地与开敞空间用地占比 6.11%；留白用地占比 19.13%。

七、建设管控

单元开发强度管控：划定开发强度专项控制区、留白控制区及一、二及其他等三级控制分区，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、二及其他等三级控制分区，强化滨水及沿山建筑高度控制要求，严格管控建筑平均高度，优化整体天际线风貌景观。

八、公共服务设施

单元规划明确 15 分钟及 5-10 分钟两个社区级的公共服务设施分级配置模式，完善设施配置规模及相关控制要求。

15 分钟游乐圈配置：宜基于景区管理边界，结合游客出行特点和实际需要确定游乐圈范围，并按照出行安全和便利的原则，尽量避免城市主干路、河流、山体、铁路等对其造成分割。该层级内配置面向全体游客群、内容丰富、规模适宜的各类服务要素。

5-10 分钟生活圈公共服务设施配置:精准衔接圈层内服务功能对象及其建设规模,科学落位幼托、基层医疗、文化活动、社区服务、商业网点、公用配套及公共停车等公共服务设施,合理确定其规模及相关管控要求。

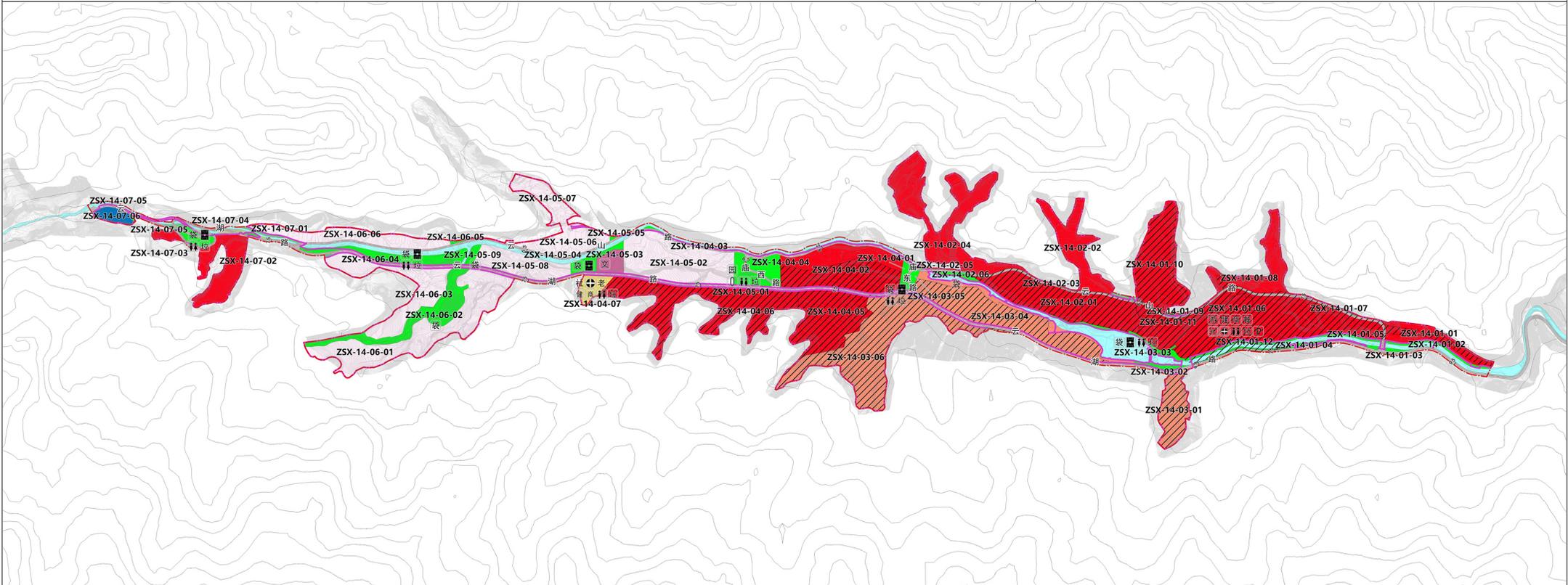
九、城市设计

考虑两侧临近山体及生态保护红线,强化整体风貌引导及滨河山体沿线节点空间的建设引导,针对云湖路和云山路两条主干两侧道路绿化和建筑界面进行重点设计,核心地段和节点植入相关主题,并提出切实可行的控制要求,通过城市设计的控制和引导,构建人与自然和谐的生态康养度假区,塑造生态优先、风貌和谐,山水为主、建设烘托,强化归属、特色鲜明的山水风貌景观。

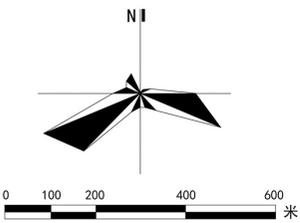
附图 ZSX-14 (安沟) 单元土地使用规划图

ZSX-14单元详细规划

单元土地使用规划图



风玫瑰比例尺



区位图



图例

- 0301 乔木林地
 - 0403 其他草地
 - 0702 城镇社区服务设施用地
 - 080302 文化用地
 - 090101 零售商业用地
 - 090104 旅馆用地
 - 0903 娱乐用地
 - 1207 城镇村道路用地
 - 1301 供水用地
 - 1311 水工设施用地
 - 1401 公园绿地
 - 1402 防护绿地
 - 16 留白用地
 - 1701 河流水面
 - 编制单元范围线
 - 城镇开发边界
 - 道路红线
 - 道路中线
 - 编制地块编号
 - 用地红线
 - 城市蓝线、控制线
 - 城市绿线、控制线
 - 城市黄线、控制线
- 城市紫线、保护地
 - 镇、街道界
 - 村界
 - 已供用地
 - 道路宽度
 - 社 社区服务中心[16]
 - 文 文化活动中心[16]
 - 卫 卫生服务中心[16]
 - 老 养老服务中心[16]
 - 游 游客服务中心[16]
 - 园 社区公园[16]
 - 中 中型多功能运动场地[10]
 - 托 托儿所[5]
 - 袋 口袋公园[5]
 - 小 小型多功能运动场地[5]
 - 健 室外综合健身场地[5]
 - 公 公共厕所[5]
 - 垃 生活垃圾收集站[5]

功能传导			单元总体规划一览表					
类型	名称	内容	项目	指标	项目	指标		
定位	单元编号	ZSX-14单元	总用地面积(公顷)	94.47	公共服务设施用地面积下限(公顷)	1.11		
	单元类型	文旅融合的镇区型城镇单元	集中建设区总规模(公顷)	80.97	产业用地总建筑面积下限(万平方米)	--		
发展定位	发展定位	秦岭高品质生态旅游度假黄金节点 柞水森林康养产业高价值潜力区	村庄建设用地面积(公顷)	--	工业区块线内工业仓储用地面积(公顷)	--		
	主导功能	以生态旅游、健康运动、森林康养、保健康复、温泉疗养、商业服务为集合的综合康养度假服务	新增建设用地面积(公顷)	48.81	公园绿地面积下限(公顷)	7.80		
主导功能	主导功能	以生态旅游、健康运动、森林康养、保健康复、温泉疗养、商业服务为集合的综合康养度假服务	新增建设用地占比(%)	61.63	文物保护空间面积(公顷)	--		
	四至边界	东至安置幸福新村东约1250米处，西至安沟西规划供水水厂西侧，南北至山脚	低效用地面积(公顷)	--	自然和文化遗产数量(处)	--		
定量	涉及行政区/经济功能区	普安镇普安镇社区	规划日平均客流量(万人)	0.26	道路网密度下限(千米/平方公里)	9.11		
	单元面积(平方米)	944685.59	单元总建筑面积上限(万平方米)	37.52	城镇住宅总建筑面积上限(万平方米)	--		
定量	生态红线	生态保护红线	单元规划用地汇总表					
	三大线	永久基本农田 城镇开发边界 文化用地	用地面积(ha) 占总面积比例(%)					
建设用地	建设用地总面积	79.21公顷	居住用地(07)	0.57	0.61	公用设施用地(13)	0.43	0.46
	资源 主导功能用地占比	55.27%	其中 城镇社区服务设施用地(0702)	0.57	0.61	其中 供水用地(1301)	0.43	0.46
定序	项目准入(正面清单)	工业用地、物流仓储用地	公共管理与公共服务用地(08)	0.53	0.56	其中 绿地开敞空间用地(14)	5.77	6.11
	项目准入(负面清单)	工业用地、物流仓储用地	其中 文化用地(0803)	0.53	0.56	其中 公园绿地(1401)	5.75	6.08
特色指引	特色指引	--	其中 文化活动用地(080302)	0.53	0.56	其中 防护用地(1402)	0.02	0.02
	建设时序	近期建设东部游客服务中心、特色商业、山地娱乐、滨水公园及度假酒店等功能，远期结合市场导向重塑中西部区域。	商业服务业用地(09)	52.22	55.27	其中 留白用地(16)	18.07	19.13
核心指标要求	核心指标要求	(1) 品质指标：公服设施覆盖率大于90%； (2) 道路指标：路网密度大于8km/km ² ，步行大于10%； (3) 用地指标：提高留白用地占比。	其中 商业用地(0901)	40.36	42.72	其中 开发边界内建设用地	79.21	83.84
	重点资源节点	--	其中 零售商业用地(090101)	23.15	24.51	其中 开发边界外建设用地	1.76	1.87
历史文化遗产点	历史文化遗产点	--	其中 旅馆用地(090104)	17.20	18.21	其中 开发边界内用地	80.97	85.71
	历史文化遗产点	--	其中 娱乐用地(0903)	11.86	12.55	其中 开发边界外用地	13.49	14.29
			交通运输用地(12)	1.62	1.71	其中 总用地	94.47	100.00
			其中 城镇村道路用地(1207)	1.62	1.71			
城市设计管控要求表								
管控类型	要素名称	管控要素						
特色空间结构	(1) 一廊	该单元不涉及乾佑河构建山水生态慢行景观廊道。						
	(2) 一带	安沟河山水自然风光体验带，贯穿该单元用地，串联各功能区，塑造沿线自然亲水景观风貌。						
特色风貌分区	(3) 三区	安沟生态康养旅游风貌区，注重自然风貌，低强度和低影响建设，结合自然山水，主题度假酒店及山地乐园等功能空间，塑造高品质、高生态价值的康养度假直落示范区						
	(4) 河涌沿线	河涌沿线建筑界面贴线率应<40%，建筑高度<7米，保持视线通透和亲水景观渗透，强化沿线绿道建设和连续性。						
开放空间体系	(5) 开敞绿地	南北两山底部沿线建筑及空间应尊重大尺度地形山形，降低对山体景观的影响。						
	(6) 节点体系	结合周边用地功能，形成多层次节点开敞空间，塑造特色、公共配套设施。						
色彩体系	(7) 色彩主题	以两山山体岩石、树木等自然色彩为引导，尽量降低建筑色彩对环境的影响，主要以中性偏暖色为主，减少高饱和和高明度色彩。						
	(8) 屋顶形式	尽量以坡屋顶为主，材质以木质或仿木质。						
建筑风貌	(9) 立面形式	立面尽量强化开敞性和室外环境渗透性，增加通透玻璃面比例。						
	(10) 低强度开发	限制开发强度，鼓励低强度开发，最大限度保留自然风貌属性。						
城市设计重点区域	(11) 山地主题度假区	以最大程度保持原始自然风貌和低影响开发为前提，重点塑造自然山水+养生度假+山地乐园+原始体验等为集合的一站式山地慢体验式旅游服务。						

柞水县 ZSX-04（沙坪）单元详细 规划

柞水县人民政府

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》、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，健全国土空间规划体系,落实国土空间规划相关要求，为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、保护修复活动提供法定依据，并为优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力制定实时性政策工具，结合柞水县下梁镇沙坪社区开发建设实际，编制《柞水县ZSX-04（沙坪）单元详细规划》（以下简称《规划》）。

一、规划范围

ZSX-04（沙坪）单元（以下简称“单元”）位于柞水县中心城区中部偏南，地处下梁镇行政管辖范围内，规划范围南北分别至沙坪社区行政边界，西至监管大队，东至包茂高速-汇生源厂区以东，总规划面积 296.50 公顷。

二、发展定位

单元发展定位确定为：柞水县城次中心和中心城区公共服务、居住和商贸服务的重要拓展区。

即：依托既有教育、医疗等公共服务资源，进一步完善公共服务、居住服务和商贸服务职能，建设成为城市次中心，形成疏解老城居住、公服、商贸等主导职能的重要拓展区。

三、指标控制

单元人口规模：常住人口规模预计为 2.29 万人。

单元建设规模：规划地上建筑总面积控制在 161.99 万平方米以下，其中，城镇住宅总建筑面积上限 105.06 万平方米。

五、空间结构

单元规划构建“一脉一心，两点三区”的空间结构。

“一脉”：即沿其乾佑河道滨水生态水脉；

“一心”：即中心城区功能拓展承载核心，形成以集住宿、医疗、健身、餐饮、换乘、停车等为一体的镇域综合服务中心；

“两点”：即结合 330 变电站东南侧公共绿地广场塑造绿化开敞活动节点；结合旅游服务项目打造沟道生态康养度假节点；

“三区”：即沟口综合服务及农贸区，主要以居住生活、公共服务及农产品贸易功能为主；西川产业融合发展区，以农副产品贸易、康养度假及生态宜居等功能为主。

六、用地布局

针对单元用地布局，重点整合滨河景观及沟谷一二三产资源，挖掘乾佑河及沟道内低效用地更新改造和剩余可利用地潜在价值，统筹提升宜居环境、完善公服配套设施及强化产城融合，重点落实高品质住宅及产业项目。具体更新低效住宅及商贸服务用地，植入高品质康养度假服务，补齐服务设施短板，实现 15 分钟生活服务圈全覆盖，促进设施共享及环境品质的提升，并基于一二三产融合发展方向的不确定性，在布局多处留白用地，为下阶段产城融合发展提供弹性支撑。

单元范围内规划居住用地占比 33.95%；公共管理与公共服务用地占比 12.57%，其中教育用地占比 9.32%，医疗用地占比 2.15%；商业用地占比达到 6.56%；交通运输用地占比 17.97%；公用设施用地占比 4.69%；绿地与开敞空间用地占比 6.56%；留白用地占比 10.41%。

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、公共服务设施

单元规划明确县级和 15 分钟、5-10 分钟两个社区级的公共服务设施分级配置模式，完善设施配置规模及相关控制要求。

县级公共服务设施配置: 围绕单元发展定位，进一步挖掘单元公共资源价值，丰富完善单元内县级公共服务设施，在既有的柞水中学（普高）、柞水县职业技术教育中心的基础上，进一步新增柞水县人民医院南区和柞水县中医医院，形成柞水中心城区的教育、医疗副中心，完善城市次中心职能。

15 分钟及 5-10 分钟生活圈公共服务设施配置：精准衔接圈层内服务功能对象及其建设规模，科学落位小学及幼儿园等教育、基层医疗、文化活动、社区服务、商业网点、公用配套及公共停车等公共服务设施，合理确定其规模及相关管控要求。

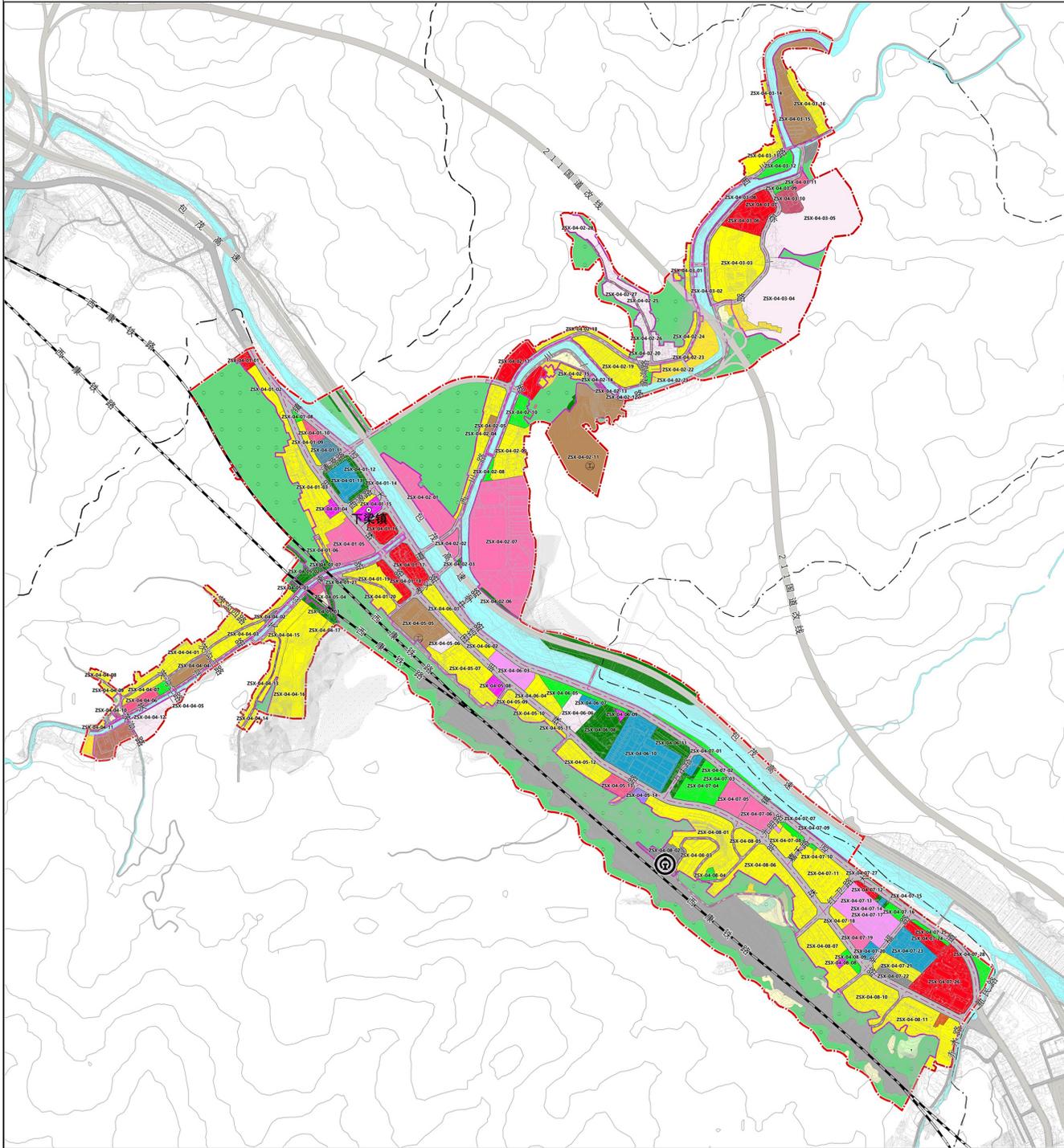
九、城市设计

结合单元现状建筑和周边山水关系，通过重点打造镇远大道滨河界面和明珠路道路界面，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。

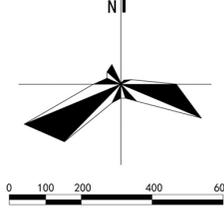
附图 ZSX-04（沙坪）单元土地使用规划图

ZSX-04单元详细规划

单元土地使用规划图



风玫瑰比例尺



区位图



图例

0701_城镇住宅用地	1202_公路用地	1504_文物古迹用地	镇、街道界	袋	口袋公园(5)
0702_农村宅基地	1207_城镇村道路用地	1505_监狱场所用地	村界	⊞	小型多功能运动场(5)
0801_机关团体用地	1208_交通场站用地	1506_殡葬用地	已供用地	健	室外综合健身场地(5)
0803_小学用地	1302_排水用地	1507_其他特殊用地	30	⊞	公共厕所(5)
0804_幼儿园用地	1303_供电用地	16_留白用地	社区服务中心(15)	文	生活垃圾分类站(5)
0806_医院用地	1306_通信用地	1701_河流水面	文化活动中心(15)	⊞	
0807_老年人社会福利用地	1309_环卫用地	编制单元范围线	卫生服务中心(15)	老	
0901_商业用地	1310_环卫用地	城镇开发边界	养老服务中心(15)	游	
0904_其他商业服务业用地	1401_公园绿地	道路红线	游客服务中心(15)	圆	
1001_工业用地	1402_防护绿地	道路中线	社区公园(15)	托	
1101_物流仓储用地	1403_广场用地	用地红线	中型多功能运动场(10)		
1201_铁路用地	1503_宗教用地	ZSX-04-01-01	托		

功能传导

类型	名称	内容	类型	名称	内容
定位	单元编码	ZSX-04	边界	城镇开发边界	16.65公顷
发展定位	重点发展单元	重点发展单元	地资源	主导功能用地占比	164.70
主导功能	中心城南区拓展承载板块	公共服务业、居住服务、商贸服务	项目准入(正面清单)	项目准入(负面清单)	56.28%
四至边界	南北分别至沙湾社区行政边界、西至监管大队,东至包公湖、汇生湖"三区"以东		特色指引	三期开发为口岸住宅商贸功能更新建设,后期开展西川徐家大院片区建设和卧龙酒店南迁住宅更新改造	
涉及行政区	沙湾社区		建设时序	重点资源节点	
单元面积	2926531.26平方米		三大线	历史文化资源点	
生态红线	--				
永久基本农田	1.35公顷				

单元总体控制一览表

项目	指标	项目	指标
总用地面积(公顷)	292.65	城镇住宅总建筑面积上限(万平方米)	105.06
集中建设区总规模(公顷)	164.76	公共服务设施用地面积下限(公顷)	20.71
村庄建设用地面积(公顷)	3.03	产业用地总建筑面积下限(万平方米)	21.57
新建建设用地面积(公顷)	20.18	工业区块内工业用地面积下限(公顷)	10.77
新增建设用地占比(%)	12.25	公园绿地面积下限(公顷)	5.86
低效用地面积(公顷)	9.26	文物保护面积(公顷)	--
规划人口(人)	22900	自然和文化遗产数量(处)	--
单元总建筑面积上限(万平方米)	161.99	道路网密度下限(千米/平方公里)	8.00

单元规划用地汇总表

用地分类	用地面积(ha)	用地比例(%)	用地分类	用地面积(ha)	用地比例(%)
其中 其中			其中 其中		
居住用地(07)	55.93	19.11	铁路用地(1201)	0.06	0.02
城镇住宅用地(0701)	55.31	18.90	公路用地(1201)	0.12	0.04
一类城镇住宅用地(070102)	55.31	18.90	城镇村道路用地(1207)	28.28	9.66
农村宅基地(0703)	0.62	0.21	交通场站用地(1208)	1.14	0.39
公共管理与公共服务用地(08)	20.71	7.08	对外交通场站用地(120801)	0.77	0.26
机关团体用地(0801)	1.20	0.41	社会停车场用地(120803)	0.37	0.13
教育用地(0804)	13.36	4.55	公共绿地(14)	7.73	2.64
小学用地(080403)	13.95	4.77	供电用地(1303)	6.40	2.19
幼儿园用地(080404)	1.40	0.48	通信用地(1306)	0.48	0.16
医疗卫生用地(0806)	3.54	1.21	环卫用地(1309)	0.31	0.10
医院用地(080601)	3.50	1.20	消防用地(1310)	0.54	0.18
基础医疗卫生设施用地(080602)	0.04	0.01	绿地与开敞空间用地(14)	10.82	3.70
社会福利用地(0807)	0.62	0.21	公园绿地(1401)	5.86	2.00
老年人社会福利用地(080701)	0.62	0.21	防护绿地(1402)	4.86	1.66
商业服务业用地(09)	10.80	3.69	广场用地(1403)	0.10	0.03
商业用地(0901)	3.32	1.13	文物古迹用地(15)	1.19	0.41
其他商业服务业用地(0904)	1.48	0.51	文物古迹用地(1504)	0.13	0.04
工矿用地(10)	10.60	3.62	监狱场所用地(1505)	1.06	0.36
工业用地(1001)	10.60	3.62	留白用地(16)	17.14	5.86
一类工业用地(100101)	10.60	3.62	开发边界内建设用地	164.70	56.28
仓储用地(11)	0.18	0.06	开发边界外建设用地	0.06	0.02
物流仓储用地(1101)	0.18	0.06	开发边界内用地面积	164.76	56.30
一类物流仓储用地(110101)	0.18	0.06	开发边界外用地面积	127.89	43.70
交通运输用地(12)	1.14	0.39	总用地面积	292.65	100

城市设计管控要求表

管控类型	要素名称	管控要素
特色空间结构	(1) 一心	为中心城南区拓展核心区,也是镇级发展中心。
特色风貌分区	(2) 一脉	依托生态水系贯穿单元,结合两侧绿地和开敞空间进行重点景观打造,构建中心城山区山水景观白里画下景观部分。
开放空间体系	(3) 三区	处于现代城镇风貌区,以镇区居住、公服、商业集中区域为主,采用现代化的建筑风貌、色彩、设计元素等。
节点体系	(4) 河道沿线	河道沿线建筑界面退线率应<40%,建筑高度<7米,保持视域通透和滨水景观秀逸,强化沿绿绿道建设和连续性。
色彩体系	(5) 西山山脊支沟	结合西山山脊谷地及支沟自然风貌要素,发挥滨水及山地生态涵养作用,控制建设风貌以降低对山体景观的影响。
建筑风貌	(6) 开敞绿地	结合周边用地功能,形成多节点绿地开敞空间,兼容体育、公厕等设施配建。
城市设计重点区域	(7) 主题节点	结合公园绿地、口袋公园及滨水景观形成多处绿化开敞空间节点,强化沿街建筑空间标识属性。
	(8) 色彩主题	以周边自然色彩为引导,尽量降低建筑色彩对环境的影响,主要以中性偏暖色系为主,减少高饱和和高明度色彩。
	(9) 屋顶形式	尽量以坡屋顶为主,平屋顶为辅,材质以多以青灰色瓦片。
	(10) 立面形式	立面尽量强化开敞和融入环境渗透性,增加透绿渗透属性。
	(11) 滨水景观带	结合河道自然风貌,植入公共小型空间,完善必要的便民设施,加强沿街建筑立面环境管理,活化街区生活商业空间。