ICS 91.020
CCS P 50

DB 61

地 方 标 准

DB 61/T XXXX—XXXX

城镇开发边界内详细规划编制技术规范

Code for detailed planning within the urban development boundary

（征求意见稿）

XXXX - XX - XX 发布　　XXXX - XX - XX 实施

陕西省市场监督管理局　　发 布

目 次

前 言 I
引 言 II
1 范围 1
2 规范性引用文件 1
3 术语和定义 1
4 总则 2
5 工作流程 2
6.规划编制 3
7 规划成果 9
附录 A（资料性）单元详细规划文本表格 11
附录 B（资料性）实施详细规划文本表格 18
附录 C（规范性）成果格式 19

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由陕西省自然资源厅提出并归口。

本文件起草单位：陕西省自然资源厅国土空间规划局、西安市城市规划设计研究院、西安城市发展资源信息有限公司、陕西华地勘察设计咨询有限公司、中策资讯科技集团有限公司、西安大地测绘股份有限公司。

本文件主要起草人：冯涛、靳南、鲁凡、刘岗、白娟、周文林、赵斌、黄凯、路遥、顾泰玮、何溢、李丽、贾庆、汤少武、李小勇、王莉、杨岚、华文璟、孙艺、郭维静、苟宝迎、于方、武丁、丁娜、李玲、彭程、赵月帅、郭东、张琛、于书伦、杨顺、段娟莉、李东东、刘缤艳、王航荔、马一鸣、雷普。

本文件为首次发布。

本文件由陕西省自然资源厅国土空间规划局解释。

联系信息：

单位：陕西省自然资源厅国土空间规划局

电话：029-84333122

地址：陕西省西安市莲湖区劳动南路180号

邮箱：314120236@qq.com

引 言

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。为建立健全陕西省国土空间规划体系，落实国土空间规划相关要求，规范城镇开发边界内详细规划编审工作，提高编审效率，统一国土空间详细规划编制内容和深度，促进详细规划成果的标准化、规范化，根据相关法律法规、政策文件和技术标准，结合陕西省实际，研究制定本文件。

城镇开发边界内详细规划编制技术规范

1 范围

本文件规定了城镇开发边界内的详细规划编制总则、编制准备、编制内容、分类指引和规划成果等主要内容。

本文件适用于市、县、乡镇城镇开发边界内的详细规划编制，城镇开发边界外零星城镇建设用地的详细规划编制与修改可参照本文件执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 50280-1998 城市规划基本术语标准

GB 50838-2015 城市综合管廊工程技术规范

GB/T 51328-2018 城市综合交通体系规划标准

GB/T 51329-2018 城市综合防灾规划标准

GB/T 51358-2019 城市地下空间规划标准

GB/T 39972-2021 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范

GB/T 43214-2023 省级国土空间规划编制技术规程

TD/T 1062-2021 社区生活圈规划技术指南

TD/T 1065-2021 国土空间规划城市设计指南

TD/T 1090-2023 国土空间历史文化遗产保护规划编制指南

TD/T 1111-2025 城市存量空间盘活优化规划指南

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

详细规划 detailed planning

遵循总体规划，对特定地区内的主导功能、用地用海性质、建设规模、空间使用方式、公共服务设施配置、道路交通和市政基础设施以及空间形态引导控制等作出的具体安排。

3.2

详细规划单元 detailed planning unit

结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求，将一定区域国土空间划分成若干规划控制单元，作为详细规划评估、详细规划编制和修改的基本范围，以落实总体规划的要求，统筹地区内人口和开发强度分布以及各项公共设施、基础设施配置。

3.3

地块 plot

综合考虑土地权属、线形交通要素和自然地理要素等因素划定的用地，是实施层面详细规划管控的基本空间载体。

3.4

重要控制线 major control lines

国土空间用途管制的重要手段是国家和地方政府对各类重要区域管控的重要依据。主要包括永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、历史文化保护线和城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线等。

3.5

混合用地 mix-use land

土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

3.6

市县（区）级公共服务设施 city- county district- level public service facilities

服务全域或片区，承担区域性公共服务职能，服务人口规模大、服务半径大，多为独立占地的大型公共服务设施。

3.7

乡镇（街道）级公共服务设施 sub-district- level public service facilities

服务乡镇（街道）行政单元，匹配10—15分钟社区生活圈配置要求，兼顾独立占地与附建设置，服务覆盖街道全部居住人口的公共服务设施。

3.8

社区级公共服务设施 community- level public service facilities

服务居住街坊、5分钟生活圈，就近服务居民日常生活的基本公共服务设施。

3.9

市政公用设施 municipal public utilities

为保障城镇生产生活运行，提供给水、排水、供电、燃气、供热、通信、环卫、消防等公共服务的工程设施及其附属建（构）筑物，包含独立占地场站设施与地下管线、综合管廊等线性工程设施。

4 总则

4.1 规划编制原则

4.1.1 以人民为中心理念

坚持以人民为中心，聚焦人民群众需求，推进社区生活圈建设，完善公共服务设施和基础设施配置，营造高品质生产生活环境，满足人民日益增长的美好生活需要，创造宜居、宜业、安全、舒适的城镇环境。

4.1.2 节约集约绿色发展

坚持生态优先、节约集约、绿色低碳发展，联动推进增量拓展与存量利用，贯彻节约集约、职住平衡、功能复合理念，统筹地上地下空间开发利用，促进形成宜居适度的生活空间和集约高效的生产空间。

4.1.3 空间治理效能提升

科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，以底线刚性与发展弹性、土地混合开发与空间复合利用、详细规划编制体系与实施监督管理体系的协同，提升城市精细化治理能力。

4.1.4 内涵式发展

顺应城市发展由增量扩张向存量提质增效转变的新阶段，坚持存量优先、内涵发展。落实先体检、后更新要求，衔接城市更新专项规划和片区策划；坚持保护优先、应保尽保、以用促保，推行小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建，统筹补齐设施短板、提升安全韧性、传承历史文脉、盘活低效用地，全面优化城镇建成空间品质与综合效能。

4.2 规划编制层次

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）详细规划两个层次（以下简称“单元详规”与“实施详规”）。

4.2.1 单元层面详细规划

单元详规侧重统筹性，落实国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）传导要求，结合相关专项规划空间管控要求，确定详细规划单元主导功能，明确底线约束、总量控制要求、细化用地类型，明确公共服务配套设施、交通基础设施、市政公用设施、防灾设施等相关要求，统筹与分解结构性、约束性管控要求。

4.2.2 实施层面（地块）详细规划

实施详规侧重实施性，落实单元详规各项管控内容，细化开发建设要求，明确地块管控指标和管控要求。

5 工作流程

总体流程主要包括前期研究、编制、公示、报批、公布备案。

5.1 前期研究

针对现状调查、资源梳理等基础资料，进行分类整理和分析，落实细化上位规划，并根据实际情况开展专题研究。

5.2 编制

在基础数据分析、调研分析、体检评估和前期研究的基础上，依照相关法律法规和本文件相关要求，深化落实总体规划的传导内容和各项管控要求，合理确定规划内容、编制深度和成果要求，科学编制详细规划。

由组织编制单位开展规划论证工作，组织专家、专业机构，采取论证会、书面咨询、委托咨询论证等方式论证规划的可行性、科学性等，并广泛征求公众意见建议。规划论证及意见反馈情况作为附件纳入规划成果。

5.3 公示

5.3.1 审查

市、县自然资源主管部门组织专家及相关部门进行规划成果审查。

5.3.2 公示

详细规划草案完成审查后，依法进行公示，公示期限不得少于30日。

5.4 报批

组织编制单位将修改完善的单元详规或实施详规、相关意见及意见采纳情况等材料提交本级国土空间规划委员会审议，审议通过后，按照程序报市县人民政府审批。

5.5 公布备案

详细规划经审批通过后，组织编制单位按照相关要求向社会公布（法律、行政法规规定不得公开的内容除外）。

规划成果应按程序备案。

6 规划编制

6.1 基础工作

6.1.1 底图底数

坐标系和高程基准应按照实际情况和精度需求，采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》要求，结合 1:500-1:2000 地形图、国土变更调查成果、高分辨率遥感影像、不动产登记数据、大数据分析成果等数据，在现状调查和收集相关资料的基础上，形成用地分类以三级类为主的土地利用现状数据和工作底图。

6.1.2 编制范围

单元详规应明确规划四至范围和面积，体现所属行政区划范围的位置，阐述不同空间层次的区位关系。规划编制以详规单元为基本单位，可单个或多个单元合并编制。

实施详规应综合考虑社区生活圈、开发时序等，以单个或多个地块为编制范围，规划编制范围为地块用地界线或自然界线围合的区域边界；实施详规的研究范围原则上应能体现地块周边建设状况以及地块与周边建成区的关系，若编制范围涉及多个地块或需要进行指标平衡时，可考虑以地块所在的详规单元为研究范围。

6.1.3 基础调查

应结合国土调查、地籍调查、不动产登记、遥感影像、城市存量国土空间现状评估等数据，采取现场踏勘、社会调查等方式，对下列要素开展详细的调查，梳理规划范围内空间资源情况。

（1）自然条件

地形地貌、水文地质、生态本底、景观资源等；

（2）社会要素

历史文化资源、人口规模与结构、土地权属、土地利用等；

（3）建设环境

现状道路交通、公共服务设施、市政公用设施、开敞空间、地下空间利用等；

（4）空间环境

建筑布局、建筑面积、建筑高度、建筑质量以及场地竖向条件、周边安全风险点等。

6.1.4 综合评估

结合国土空间规划城市体检评估、已编详细规划评估、城市更新专项规划等成果，梳理群众需求意愿与规划实施问题，综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地区优势特点，找准空间治理问题短板，明确规划编制的要求和方向，提出优化建议，提高详细规划的针对性与可实施性。

6.1.5 专题研究

结合地区特点和规划编制需求对重要问题开展专题研究，包括但不限于现行规划实施评估、综合承载力分析、开发强度控制分区研究、土地混合利用、社区生活圈规划、城市更新、城市设计、地下空间规划、灾害风险评估等。

6.2 编制内容

6.2.1 单元层面详细规划编制内容

6.2.1.1 规划传导

（1）目标定位

提出单元的主导功能及发展定位，体现单元自身发展特征、比较优势及发展诉求。

（2）底线约束

明确耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、历史文化保护线、洪涝风险控制线、灾害风险控制线，以及城市“四线”（绿线、蓝线、紫线、黄线）等各类重要控制线的管控要求。

（3）指标体系

传导落实国土空间总体规划在空间底线、空间结构与效率、空间品质方面的刚性要求，将人口、用地规模等核心指标在单元层面予以落实，结合地区发展需求，构建单元层级的指标体系。

6.2.1.2 空间布局

（1）空间结构

结合单元实际情况，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，确定单元空间结构。

（2）用地布局

依据国土空间总体规划确定的用地总体布局，结合单元主导功能、衔接相关专项规划，深化用地布局方案，宜细化至三级类。鼓励混合用地，采用整地块表示，具体划分为居住功能主导用地、商业功能主导用地、工业或物流功能主导用地等。

6.2.1.3 规模和指标控制

合理确定服务人口规模、单元建设用地规模。确定单元内各地块的开发强度（容积率、建筑密度、建筑高度）管控内容及要求。

6.2.1.4 公共服务设施

落实上位规划确定的文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利设施等级、数量、规模，位置、边界、用地面积以及设置形式等控制要求，统筹划定生活圈。结合生活圈、单元类型与规模合理配置公共服务设施，需独立占地的公共服务设施应明确位置、建设规模；非独立占地的公共服务设施应明确空间布点和配置标准。按照市县（区）级、乡镇（街道）级、社区级三级分级管控配置：

（1）市县（区）级公共服务设施

落实上位规划区域性公共服务布局，明确设施用地边界、用地规模、建设规模，原则上应独立占地；明确设施服务范围、防护要求，保障区域共享服务功能落地。

（2）乡镇（街道）级公共服务设施

对接10—15分钟社区生活圈配置标准，统筹教育、医疗卫生、文化体育、社会福利等街道层级设施，

明确设施选址、用地规模，可采用独立占地或者附建模式，明确设施步行可达覆盖率管控指标。涉及城市更新的区域，应优先利用存量用地、闲置建筑改造完善街道级公共服务供给。

（3）社区级公共服务设施

对接5分钟社区生活圈及居住街坊配置标准，配置基础便民服务设施，明确设施配建规模、设置位置。鼓励多地块共建共享，统筹平衡地块之间社区级设施配建。

6.2.1.5 综合交通

落实上位规划确定的道路体系、公共交通、慢行交通、停车以及道路网密度、绿色出行比例等方面的要求，合理预测交通发展需求，统筹协调交通、用地、环境等空间要素，综合考虑机动车交通、慢行交通、静态交通等各类交通的关系，明确交通设施功能、规模、布局，提升交通出行环境。

（1）区域交通

落实上位规划确定的机场、铁路、港口码头、城际轨道、高速公路、长途客运站等区域性交通设施和交通廊道的布局要求，明确交通设施的点位、用地规模、建设规模以及交通廊道的走向、控制宽度、防护要求等内容。

（2）道路交通

落实上位规划确定的快速路、主干路、次干路布局，结合单元功能定位及用地布局，优化单元路网结构，细化完善支路网系统；确定单元范围内道路功能等级、线位走向、红线宽度、断面、交叉口形式等控制要求。

（3）公共交通

落实上位规划确定的城市轨道交通、快速公交、普通公交的主要线路、换乘枢纽及主要站点的布局，明确城市轨道交通站点、公交站场等独立占地设施的位置、用地规模。有条件的地区可充分考虑TOD开发模式，鼓励进行公交站场混合立体开发。

（4）停车设施

落实并细化总体规划、相关专项规划确定的公共停车设施数量、规模和布局，鼓励规划立体停车设施，并与其他功能混合布置，提高土地利用效率。

（5）慢行交通

合理组织绿色慢行交通系统，确定单元内步行、自行车等慢行交通方式的主要通行线路走向、宽度及设施配置等要求，落实慢行立体过街设施的位置、形式。具备条件的单元，结合公共管理与公共服务设施设置步行街区。

（6）加油（气）站、充（换）电站

落实总体规划、相关专项规划中关于加油加气站（含充换电站）布局要求（布局、服务半径、数量）、功能等级及用地规模要求，并细化明确加油加气站（含充换电站）用地位置。

6.2.1.6市政公用设施

落实总体规划及相关专项规划关于市政公用设施以及城市黄线的管控要求，衔接相关专项规划，统筹地上地下设施用地布局，确定给水、排水、供电、燃气、供热、通信、环卫设施的建设内容，有条件的地区可以提出城市综合管廊的建设要求。

（1）给水工程

明确单元内现状供水情况、用水量预测以及管道的布局和管径要求，独立占地的水厂、泵站等给水设施应明确数量、类型、边界、用地面积、建设规模和防护要求。

（2）排水工程

明确单元内现状排水情况，提出污水、雨水等管道的排水方向、布局和管径等要求。独立占地的污水处理厂、雨水排涝泵站、污水泵站、防涝调蓄设施等排水设施应明确数量、类型、边界、用地面积、建设规模和防护要求。

（3）供电工程

明确单元内供电现状情况、用电量规划标准、用电负荷预测、电力供应来源以及电力线路的布局要求。独立占地的变电站、开闭所等变配电设施应明确数量、规模容量、位置、用地面积。

（4）燃气工程

明确单元内燃气现状情况、规划燃气需求量预测、气源选取、供气管网布局要求。独立占地的燃气设施应明确数量、类型、边界、用地面积、建设规模和防护要求。

（5）供热工程

明确单元内供热现状情况、供热规划标准及热负荷预测、规划供热方式及供热规划分区。独立占地的供热设施应明确数量、类型、边界、用地面积、建设规模和防护要求。鼓励实行清洁能源供热，大力发展可再生能源供热。

（6）通信工程

明确汇聚层及以上主要通信机房、主干光缆交接设备、有线电视微波站以及移动通信基站等设施的布局、容量、用地规模、建设标准。

（7）环卫工程

明确单元内垃圾转运、资源回收现状情况，确定公共厕所、环卫工人休息室等小型环卫设施的布点、数量、建设标准，独立占地的环卫设施应明确数量、类型、边界、用地面积、建设规模和防护要求。

（8）地下综合管廊

结合单元功能定位、道路等级、开发建设模式，落实上位综合管廊专项规划管控要求。明确单元内综合管廊规划建设范围、廊体断面形式、入廊管线种类、管廊平面走向、节点位置、控制边界、建设模式。

位于重点开发片区、新建主干路、城市更新改造核心片区的，应明确综合管廊建设强制性或引导性要求；对于老旧存量片区，结合更新改造条件提出局部缆线管廊、管线架空改入廊的改造指引。

独立占地的管廊控制中心、投料口、通风口、人员出入口等构筑物，应明确位置、用地规模、防护距离及景观协调管控要求；同步统筹管廊与地下轨道交通、地下空间开发的竖向与平面避让关系。

6.2.1.7蓝绿空间

（1）水域

延续城市现有水系格局，明确单元内主要河流水面及其水系的规划控制线和管控要求；明确湖泊、水库、沟塘、湿地等水域的面积和控制范围，保障城市雨洪管理、防洪排涝和水系调蓄能力。

（2）绿地与开敞空间

明确单元内生态廊道和通风廊道等管控要求。衔接相关专项规划，确定单元内城市绿线规模、公园绿地、防护绿地、广场用地的等级、规模和空间布局。

6.2.1.8综合防灾

明确单元内综合防灾设施的种类、等级、数量、位置、规模等控制要求以及应急预防措施。确定消防站、人防工程设施、应急避难场所、应急医疗设施、“平急两用”公共基础设施等的布局和规模要求。细化单元内特别危险物仓储、防洪排涝工程、抗震工程等城市安全与综合防灾方面的防护标准和控制要求。

6.2.1.9地下空间

明确单元内地下空间发展目标与原则、重点开发范围、主导功能、建设要求和开发管控措施。

6.2.1.10竖向规划

在保障相邻地块安全的前提下，结合自然地形、城市道路以及防洪排涝的要求，确定坡度、控制高程和规划地面形式，合理提出满足道路交通、地面排水、建筑布置、景观建设的城市竖向管控要求，明确主要控制点的标高。

6.2.1.11城市设计

明确单元的建筑风貌、建筑形态、建筑色彩、景观视廊等内容，确定单元内标志性建（构）筑物（群）、重要节点、公共空间等管控要求，其中对重点区域应强化专项管控。

城市中心区、综合交通枢纽TOD片区、滨水临山景观廊道、历史文化保护单元、城市门户节点等重点区域，应细化建筑界面、建筑高度梯度、建筑退界、开放公共空间占比、视线通廊、滨水建筑离岸距离管控，划定重点管控地块范围，提出强制性和引导性城市设计管控要素。

重点更新片区，应结合微改造、有机更新，对沿街立面、广场街巷、老旧建筑风貌整治提出具体引导，严控大拆大建。

景观视廊、通风廊道涉及地块，明确建筑高度上限、建筑体量控制要求，保障廊道空间通透。

临城市快速路、主干路、蓝绿开敞空间的重点界面，明确建筑贴线率、底层界面、景观绿化、夜景照明的管控引导，塑造连续完整的城市公共界面。

6.2.1.12历史文化保护

落实历史文化保护线、城市紫线等控制线和相关部门管理要求，梳理各项历史文化资源，明确各级文物、历史建筑等保护对象的位置、数量、保护范围和管控要求。推进文化遗产活化利用，明确可利用的历史文化资源，阐述利用原则与规划方向，提出规划引导要求。

6.2.1.13城市更新

单元层面详细规划应衔接国土空间总体规划、城市更新专项规划及片区策划成果，落实“先体检、后更新”要求，坚持保护优先、小规模渐进式有机更新，严控大拆大建；应开展单元存量资源摸排与更新专项体检，梳理资源、问题、需求清单，明确更新底线约束、总体目标、功能统筹、历史文化与安全韧性管控，合理确定开发强度、建筑高度与风貌总体引导，优先补齐公共服务、市政及防灾设施短板，明确强制性管控边界与动态维护适用情形，统筹更新项目实施时序，相关管控要求向下传导指导实施层面（地块）详细规划编制。

6.2.1.14规划实施

结合城市发展与规划管理实际，将空间资源投放与实施时序匹配，研究提出规划范围内的实施路径与实施模式，加强规划实施的计划性和统筹安排，加强规划实施的时序引导，保障规划实施。

6.2.2单元详细规划分类编制要求

6.2.2.1一般城镇单元

一般城镇单元具体内容参照单元层面详细规划编制内容。

6.2.2.2重点开发单元

重点开发单元应结合单元功能定位，加强城市设计、交通组织、产业发展等方面的内容引导，促进土地集约高效利用，鼓励功能用途互利、环境要求相似的用地混合设置。

重点开发单元应在单元核心空间通过建筑高度控制、建筑色彩、建筑风貌等方面塑造城市特色形象。若涉及重要生态廊道、景观廊道，应严格控制视域内的地块的开发强度与高度，保证视线通透率。涉及综合交通枢纽的重点开发单元，应加强交通组织规划引导，协调交通设施与地块功能。进一步深化道路交通规划控制内容，细化主导功能不同的单元路网密度管控要求，同时深化慢行系统管控要求。提升综合交通枢纽与道路交通的衔接，促进地块高效开发利用。重点开发单元应突出产业发展导向，重点针对产业发展目标、产业发展方向、产业体系构成、产业空间适配等内容，合理确定用地比例。

6.2.2.3城市更新单元

城市更新单元应按照分区引导、分片施策的方式，根据区位条件、人口规模与用地规模，有针对性地提出提升改造方式及策略，主要包括现状评估、任务要求、经济分析、实施时序等内容。

城市更新单元应结合实施评估梳理现状问题，主要对当前土地资源、土地权属、人口规模、设施配置等内容进行梳理，分析存量低效用地情况、公共服务设施短板、市政交通设施和环境景观品质问题。城市更新单元应与上位规划充分衔接，落实规划对该单元所在区域的发展方向及要求，明确单元更新方向、发展目标与更新任务。基于现状的权益情况，根据更新策略进行不同改造方式下的成本、收益与可行性分析。阐明城市更新单元内更新项目的建设时序与分期计划。政策性住房配置、历史文化保护利用项目、老旧小区改造项目等应在建设时序与分期计划中优先安排。

6.2.2.4战略留白单元

战略留白单元应充分考虑未来的增量建设空间，促进土地集约高效利用、提高精细化管理水平，优先保障国家战略功能需求、城市重大公共服务设施、重大交通市政设施、重大产业项目和应对重大公共安全问题需求，加强战略留白单元产业发展、立体开发、海绵城市建设、城市设计、规划实施时序等管控引导。同时明确单元内留白用地的启用条件及方式。

6.2.2.5城乡融合单元

城乡融合单元应推动城乡融合发展，促进城乡要素统筹流动，充分考虑城镇开发边界内外各类资源要素配置，兼顾城市与乡村的功能提升和风貌协调。

城乡融合单元衔接城乡社区生活圈，明确公共卫生服务设施规模和布局，以城镇带动乡村统筹配置教育、医疗、养老等公共服务设施；推动城乡供水、环卫、消防等基础设施统一规划、统一建设，实现城乡基础设施互联互通。分类明确城镇与乡村地区建筑高度控制、建筑色彩、建筑风貌等方面的管控要求，同时兼顾城市与乡村的风貌协调。

6.2.2.6历史文化保护单元

历史文化保护单元应注重保护传统建筑和历史文化遗产，规划合理的保护措施和改造策略，以保留城市的历史记忆和独特风貌，依据历史文化相关保护要求对单元新建建筑高度、建筑色彩、建筑体量、街巷

尺度、视廊视线等空间要素进行控制。

历史城区内的单元，应注重与周边临近片区的整体格局保护与管控，严格控制建筑高度、风貌、景观视廊和传统街巷，保护历史城区整体格局，在细化用地功能、优化道路交通、改善基础设施、统筹街区更新等方面提出措施。

6.2.2.7镇区型城镇单元

镇区型城镇单元应注重提升城镇的功能和品质，促进城镇的可持续发展。应考虑城镇的特色产业和文化传承，制定合理的产业布局和空间规划，提供适宜的社会公共服务设施，改善居民生活条件。

镇区型城镇单元应与乡镇国土空间规划内容充分衔接，适度简化优化单元层面详细规划编制内容，重点完善规划传导、空间布局、公共服务设施和市政公用设施等内容，结合实际情况选做历史文化保护、地下空间等内容。

6.2.3实施层面（地块）详细规划编制内容

6.2.3.1空间布局

（1）用地布局

落实单元详规确定的主导用地功能，结合城市更新、项目建设的实施需求，根据地块特点、权属单位开发意向及利害关系人意见，综合运用城市设计、交通分析、土地整备、经济分析等方法进行深化研究，确定用地功能和布局。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定的用地分类标准，将规划用地细分至二级类或三级类，明确土地使用兼容性及建筑面积兼容比例，以及各类混合用地的不同功能建筑面积比例。混合用地的用地性质采用“+”连接，排列顺序原则上按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。

（2）地块控制

落实单元详规对于建设总量、建筑限高、设施配套等控制要求以及城市“四线”、历史文化保护线、洪涝风险控制线、其他控制线等约束性内容，确定地块建筑总面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等开发强度控制指标，明确设施配套、建筑退线退界等要求。

6.2.3.2综合交通

严格落实单元详规确定的交通设施用地边界，落实并细化单元详规确定的道路走向、红线宽度、交通设施数量及规模等要求，结合用地布局与周边道路网，细化各级道路功能、交叉口形式、禁止开口路段、地块出入口位置以及停车位配建等。

6.2.3.3支撑设施

严格落实单元详规确定的各类独立占地公共服务设施、市政公用设施、综合防灾设施的等级、数量、用地规模、用地边界和建设规模等约束性控制要求。本实施详规范围内涉及单元划定的独立占地公共服务场站、市政场站、防灾避难场所，不得缩小用地边界、降低建设标准；确需调整选址、规模的，应先行开展单元层面规划动态维护或修改。同步细化落实单元详规明确的各类市政主干管线路由、管线廊道控制线、综合管廊、大型防灾设施的空间管控要求。

结合地块用地性质、建设规模，细化地块内需附建的配套服务设施，包括公共厕所、环卫作息点、生活垃圾收集点（站）、菜市场、邮政设施、物业管理、文化活动站、门诊部、再生资源回收点等，明确上述设施的位置、建筑面积、建设标准、移交要求。细化地块内部配建的市政支管接入、管线接口、竖向衔接要求。

落实地块内非独立占地综合防灾设施的设置标准，明确地块内应急疏散场地、应急物资储备、“平急两用”空间资源的管控引导要求；明确地块内部防灾疏散通道、应急出入口设置要求。

6.2.3.4竖向设计及立体开发

落实单元详规与竖向专项规划要求，结合现状条件细化道路坡度、坡长与控制点标高，提出满足道路交通、城市排水等功能的竖向控制原则与管控要求。

落实单元详规确定的地下空间管控要求，协调地上地下空间开发利用，从场地竖向、建设控制、功能业态、公共空间、交通空间等方面，确定地下空间的分层使用功能、开发范围、建筑面积、空间边界、出入口位置等控制要求。

6.2.3.5历史保护规划

应落实单元详细规划确定的历史保护管控要求，根据历史文化遗产相关法律法规和保护要求，明确对历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、工业遗产、古树名木、地下文物、非物质文化等历

史保护要素的具体保护措施。

6.2.3.6城市设计

落实单元详规确定的城市设计引导管控要求，明确地块的界面控制、高度控制、空间尺度、屋顶形式、立面形式、建筑色彩等管控要求。

6.2.3.7建设意向方案

根据实施详规确定的各项地块控制指标及建设要求，编制地块内项目建设意向方案。

当规划地块为住宅用地或地块周边存在居住、中小学、幼儿园、养老建筑等可能产生日照影响的建筑时，需按照相关标准进行日照分析。

7 规划成果

详细规划成果分为单元详规成果和实施详规成果。单元详规成果包括规划文本、规划编制说明、规划图件、数据库、附件。实施详规成果包括规划文本（含附表）、规划编制说明、图则、数据库、附件。

7.1 单元详规成果

7.1.1 单元详规文本（含附表）

规划文本应规范、清晰、简洁。编制内容包括规划传导、空间布局、蓝绿空间、综合交通、公共服务设施、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划、城市设计、历史文化保护、规划实施等。

7.1.2 单元详规编制说明

规划说明应针对文本中的关键问题进行解释说明，如指标确定、规划传导情况、用地布局调整，开发强度、建筑高度优化，各类设施制定的参考标准与依据等。

7.1.3 单元详规图件

单元规划图件包括现状图、规划图和单元图则三部分，各地可以结合实际情况合并或增补图件，图件应与规划文本、附表和数据库内容相一致。用于成果入库汇交的规划栅格图件，其名称、编号等应符合现行《陕西省城镇开发边界内详细规划数据库标准》的有关要求。

现状图件：区位关系图、国土空间现状图、土地权属现状图、用地资源现状分布图。

规划图件：历史文化保护线规划图、综合交通规划图、道路断面设计图、公共服务设施规划图、竖向工程规划图、给水管线规划图、污水管线规划图、雨水管线规划图、供电管线规划图、通信管线规划图、燃气管线规划图、供热管线规划图、地下综合管廊平面图、防灾减灾设施规划图、绿地与开敞空间规划图、总体城市设计规划图、控制线规划图、空间结构规划图、土地使用规划图、环卫工程规划图、地下空间利用规划图、实施时序安排规划图；如涉及其他图纸可自行补充。

单元图则（1+N）：普适图则（必做）和附加图则（可结合实际需要增加）。

7.1.4 数据库

按照现行《陕西省城镇开发边界内详细规划数据库标准》有关要求，同步建设详细规划数据库，并按本文件7.3的规定汇交入库。

7.1.5 附件

附件应包括批复文件，可包括会议纪要、公众参与说明、征求意见及采纳情况说明、规划评估成果、专家评审意见、专题论证报告以及其他相关文档等。专题论证报告可根据实际需要编制。未形成相应材料的，应结合规划编制和审批实际说明情况。

7.2 实施详规成果

7.2.1 实施详规文本（含附表）

规划文本应明确规划范围、规划传导、用地布局和地块控制、综合交通、配套设施、竖向设计及立体开发、城市设计、建设意向以及规划实施等管控要求。附表应与图则、数据库中的地块编码、用地性质、控制指标和设施配置保持一致。

7.2.2 实施详规编制说明

规划编制说明应阐述规划背景、目的、依据等，地块现状分析与评价，单元层面传导指标分解落实、细化情况，公共服务设施、市政公用设施的布局情况，城市设计与地下空间设计指引，历史文化保护相关控制要求及保护原则等以及其他需要在实施层面管控的内容。

7.2.3 实施详规图件

地块图则：普适图则（必做）和附加图则（可根据城市设计、地下空间规划、海绵城市规划等要求，结合实际需要增加）。

如涉及其他图纸可自行补充。

7.2.4 数据库

按照现行《陕西省城镇开发边界内详细规划数据库标准》有关要求，同步建设详细规划数据库，并按本文件7.3的规定汇交入库。

7.2.5 附件

附件应包括批复文件、会议纪要、公众参与说明、征求意见及采纳情况说明、规划评估成果、专家评审意见、各项意见修改落实情况、方案公示材料以及其他相关文档。

7.3 规划成果入库

7.3.1 基本要求

详细规划数据库应与规划文本、图件、图则和表格同步编制，相关成果内容应保持一致。数据库内容、格式、组织、命名和质量要求应符合现行《陕西省城镇开发边界内详细规划数据库标准》的有关规定。

7.3.2 入库与动态更新

详细规划成果经依法批准并核查合格后，应按规定逐级汇交，纳入国土空间基础信息平台和国土空间规划“一张图”实施监督信息系统统一管理。规划维护、修改或者勘误经批准后，应同步更新相关成果和数据库，并及时完成汇交入库，确保现行有效成果唯一、文图数表一致、上下级数据衔接。

附 录 A

（资料性）

单元详细规划文本表格

表A.1 单元指标控制要求一览表

类别	编号	指标项		单位	指标类型	基期值	目标值	备注
底线管控	1	生态保护红线面积		平方千米	约束性			
	2	永久基本农田保护面积		万亩	约束性			
	3	耕地保有量		万亩	约束性			
	4	城镇开发边界规模		公顷	约束性			
	5	单元边界规模		公顷	约束性			
	6	道路网密度		千米/平方千米	约束性			
	7	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率		%	约束性			
	8	城市四线		公顷	约束性			
		其中	城市绿线	公顷	约束性			
			城市蓝线	公顷	约束性			
			城市黄线	公顷	约束性			
			城市紫线	公顷	约束性			
	9	人均城镇建设用地		平方米	约束性			
	10	城镇人均住房面积		平方米	预期性			
规模容量	11	总建筑面积		万平方米	预期性			
	12	居住建筑面积		万平方米	预期性			
	13	公共管理与公共服务设施建筑面积		万平方米	预期性			
	14	商业服务业设施建筑面积		万平方米	预期性			
	15	工矿、仓储建筑面积		万平方米	预期性			
	16	其他建筑面积		万平方米	预期性			
	17	人口规模		万人	预期性			
	18	人均公园绿地面积		平方米/人	预期性			
	19	人均体育用地面积		平方米/人	预期性			
	20	自然和文化遗产数量		处	预期性			
公共服务设施	21	医疗卫生设施	数量和规模	处、公顷	预期性			
	22	社会福利设施	数量和规模	处、公顷	预期性			
	23	教育设施	数量和规模	处、公顷	预期性			
	24	文化设施	数量和规模	处、公顷	预期性			
	25	体育设施	数量和规模	处、公顷	预期性			
	26	乡镇（街道）级以下公共服务设施数量		处	预期性			
道路交通设施	27	交通设施数量和规模		处、公顷	预期性			
市政公用设施	28	市政公用设施数量和规模		处、公顷	预期性			
	29	人均应急避难场所面积		平方米/人	预期性			
	30	消防站数量、规模		处、公顷	预期性			

注：可根据实际情况自行增补

表A.2 土地利用规划结构表

用地分类			用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
居住用地（07）				
	城镇住宅用地（0701）			
		一类城镇住宅用地（070101）		
		二类城镇住宅用地（070102）		
		三类城镇住宅用地（070103）		
	城镇社区服务设施用地（0702）			
	农村宅基地（0703）			
		一类农村宅基地（070301）		
		二类农村宅基地（070302）		
	农村社区服务设施用地（0704）			
公共管理与公共服务用地（08）				
	机关团体用地（0801）			
	科研用地（0802）			
	文化用地（0803）			
		图书与展览用地（080301）		
		文化活动用地（080302）		
	教育用地（0804）			
		高等教育用地（080401）		
		中等职业教育用地（080402）		
		中小学用地（080403）		
		幼儿园用地（080404）		
		其他教育用地（080405）		
	体育用地（0805）			
		体育场馆用地（080501）		
		体育训练用地（080502）		
	医疗卫生用地（0806）			
		医院用地（080601）		
		基层医疗卫生设施用地（080602）		
		公共卫生用地（080603）		
	社会福利用地（0807）			
		老年人社会福利用地（080701）		
		儿童社会福利用地（080702）		
		残疾人社会福利用地（080703）		
		其他社会福利用地（080704）		
商业服务业用地（09）				
	商业用地（0901）			
		零售商业用地（090101）		
		批发市场用地（090102）		
		餐饮用地（090103）		
		旅馆用地（090104）		
		公用设施营业网点用地（090105）		
	商务金融用地（0902）			
	娱乐用地（0903）			
	其他商业服务业用地（0904）			
工矿用地（10）				
	工业用地（1001）			

		一类工业用地（100101）		
		二类工业用地（100102）		
		三类工业用地（100103）		
	采矿用地（1002）			
	盐田（1003）			
仓储用地（11）				
	物流仓储用地（1101）			
		一类物流仓储用地（110101）		
		二类物流仓储用地（110102）		
		三类物流仓储用地（110103）		
	储备库用地（1102）			
交通运输用地（12）				
	铁路用地（1201）			
	公路用地（1202）			
	机场用地（1203）			
	港口码头用地（1204）			
	管道运输用地（1205）			
	城市轨道交通用地（1206）			
	城镇村道路用地（1207）			
	交通场站用地（1208）			
		对外交通场站用地（120801）		
		公共交通场站用地（120802）		
		社会停车场用地（120803）		
	其他交通设施用地（1209）			
公用设施用地（13）				
	供水用地（1301）			
	排水用地（1302）			
	供电用地（1303）			
	供燃气用地（1304）			
	供热用地（1305）			
	通信用地（1306）			
	邮政用地（1307）			
	广播电视设施用地（1308）			
	环卫用地（1309）			
	消防用地（1310）			
	水工设施用地（1311）			
	其他公用设施用地（1312）			
绿地与开敞空间用地（14）				
	公园绿地（1401）			
	防护绿地（1402）			
	广场用地（1403）			
特殊用地（15）				
	军事设施用地（1501）			
	使领馆用地（1502）			
	宗教用地（1503）			
	文物古迹用地（1504）			
	监教场所用地（1505）			
	殡葬用地（1506）			

	其他特殊用地（1507）		
留白用地（16）			
陆地水域（17）			
小计			
其他用地（01-05、18-24）			
合计			

表A.3 技术经济指标表

项目			指标	备注
总建筑面积（万平方米）				
其中	住宅建筑面积			
	公共管理与公共服务建筑面积			
		市县（区）级公共服务设施建筑面积		
		乡镇（街道）级公共服务设施建筑面积		
		社区级公共服务设施建筑面积		
	商业及办公建筑面积			
	工矿及仓储建筑面积			
	其他建筑面积			
人口规模（万人）				
人口净密度（人/公顷）				
人均住宅建筑面积（平方米）				

表A.4 规划轨道交通一览表

轨道交通等级	线路名称	起讫点	主要站点	线路里程（公里）	规划状态
铁路线					
城市轨道线					

表 A.5 规划道路一览表

道路等级	序号	道路名称	起讫点	红线宽度（米）	道路长度（米）	隔离带宽度（米）
快速路	1					
	2					
	3					
主干路	1					
	2					
	3					
次干路	1					
	2					
	3					
支路	1					
	2					
	3					

表 A.6 综合交通设施一览表

设施名称		设施数量	用地面积（公顷）	设施形式（独立占地/附建）	备注（规划状态）
对外货运枢纽	公路客运枢纽				
	货运机场				
	铁路货运枢纽				
	公路货运枢纽				
	地区性货运中心				
轨道交通场站	轨道交通场段				
	轨道交通车站				
公交设施	公交枢纽				
	公交停车场				
	公交保养场				
	公交首末站				
	公交车站				
	出租车停靠站				
公共停车场	机动车停车场				
	非机动车停车场				
公共加油加气站及充换电站					
行人过街设施					

表 A.7 公共服务设施控制一览表

市、区级设施类别	设施名称	设施级别	用地面积（公顷）	规划状态（现状/规划）	人均指标（平方米/人）		设置方式（独立占地/附建）	备注
					现状	规划		
文化设施								
体育设施								
医疗卫生设施								
社会福利设施								
教育设施								
合计								

表 A.8 市政公用设施一览表

设施类别	设施名称	数量	设置方式（独立占地/附建）	设施级别	规划状态	备注
给水						
污水						
雨水						
燃气						
供热						

电力						
通信						
环卫						
...						

表 A.9 历史文化一览表

序号	资源类别	资源名称	保护等级	位置（四至范围）	保护范围(公顷)	建设控制地带(公顷)	现状保存情况	规划管控要求	备注
1									
2									
3									
...									

表 A.10 洪涝风险控制线一览表

序号	控制线名称	上位来源	控制线范围（四至/河段称）	管控面积(公顷)	设防标准	核心管控要求	现状建设情况	备注
1								
2								
3								

表 A.11 灾害风险控制线一览表

序号	风险控制线名称	灾害类型	上位来源	管控范围	管控面积 (公顷)	风险等级	空间管控与建设要求	现状情况	备注
1									
2									
3									

表 A.12 防灾减灾设施一览表

序号	设施名称	设施类型	用地面积（平方米）	规划状态	备注
1					
2					
3					

表 A.13 绿地与开敞空间规划一览表

序号	名称	类型	用地面积 （平方米）	备注
1				
2				
3				

附 录 B

（资料性）

实施详细规划主要表格

表 B.1 技术经济指标表

项目			指标	备注
总建筑面积（平方米）				
总计容建筑面积（平方米）				
其中	地上建筑面积			
	其中	住宅建筑面积		
		配套设施建筑面积		
		……		
	地下建筑面积			
	其中	……		
		……		
人口规模（人）				
住宅总套（户）数（套/户）				

表 B.2 地块控制指标表

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	净用地面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	地下建筑面积（平方米）	容积率	绿地率（%）	建筑密度/建筑系数（%）	建筑限高（米）	混合用地各用途比例	备注

表 B.3 配套设施要求表

设施类别	设施名称	地块编号	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	建设形式	规划建设要求
居住街坊设施						
5 分钟生活圈设施						
10 分钟生活圈设施						
15 分钟生活圈设施						
小计						

表 B.4 停车设施配建表

停车位	车位数（个）	规划建设要求
机动车停车位		
非机动车及摩托车停车位		
注：新能源汽车充电车位配建应符合××相关要求；电动自行车停车位、停放场所配建应符合××相关要求。		

附 录 C

（规范性）

成果格式

C.1 装订标准

详细规划编制成果宜采用A3幅面大小装订，大于A3幅面的附图亦应折叠为A3幅面装订，各部分应有相应目录。

C.2 封面及扉页

（1）封面

注明项目名称、成果装订内容、规划设计单位名称和编制日期。编制日期以正式成果提交给规划和自然资源主管部门的日期为准。

（2）封一

规划设计单位的规划设计资质样张。

（3）封二

列出详细规划编制设计单位分管负责人、项目总工、项目审查人员、项目负责人、项目校核人员、项目编制人员等信息，重要项目应列出项目协作人员，合编项目应列出合编单位及编制人员名单。

（4）封三

阐明规划编制的背景及主要过程，包括委托、论证、公示、修改和审查的全过程，说明基础资料收集截止时间，强制性内容的表达方式。

（5）封四

说明、图集目录。

C.3 装订顺序

（1）单元成果

1）单元详规文本（封面及扉页、正文、附表）；

2）单元详规图件；

3）单元详规编制说明；

4）附件。

（2）地块成果

1）实施详规文本

2）实施详规图件；

3）实施详规编制说明；

4）附件。

参 考 文 献

[1] 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

[2] 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

[3] 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）

[4] 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）

[5] 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）

[6] 《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》（自然资源部，2021.03）

[7] 《陕西省县级国土空间总体规划制图要点（试行）》（陕西省自然资源厅，2022.01）

[8] 《陕西省县级国土空间总体规划编制要点（试行）》（陕西省自然资源厅，2022.01）

[9] 自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知（自然资办函〔2021〕907号）

[10] 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》（厅字〔2019〕48号）

[11] 自然资源部办公厅《关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）

[12] 《陕西省城市规划管理技术规定》（2018年调整）

[13] 《陕西省生态保护红线划定方案》（陕西省环境保护厅，2018.04）

[14] 《城市设计管理办法》（2017.03）

[15] 《陕西省实用性村庄规划编制技术要点》（陕西省自然资源厅，2023.03）

[16] 陕西省自然资源厅办公室印发《陕西省乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要点（试行）》（自然资办发〔2024〕338号）

[17] 自然资源部办公厅关于印发《国土空间规划自然资源部办公厅关城市体检评估规程（2025年修订版）》的通知（自然资办发 [2025]15号）