

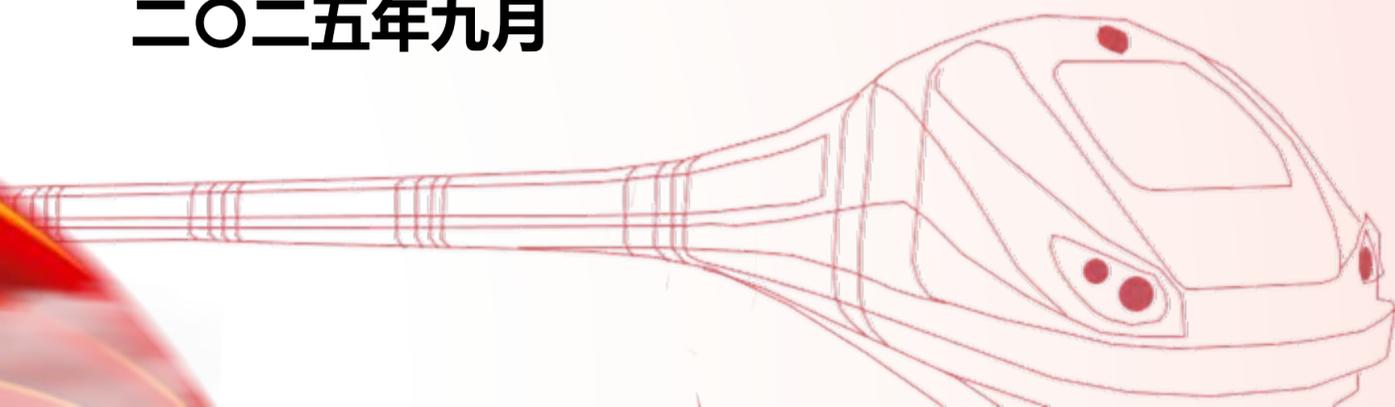
镇巴县巴山镇

镇区型城镇单元详细规划

公示稿

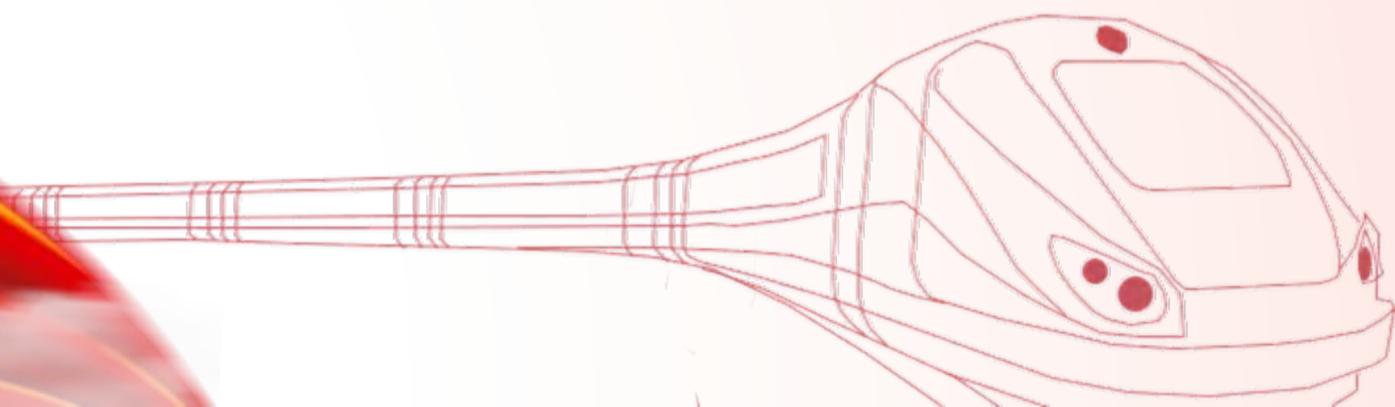
镇巴县自然资源局

二〇二五年九月

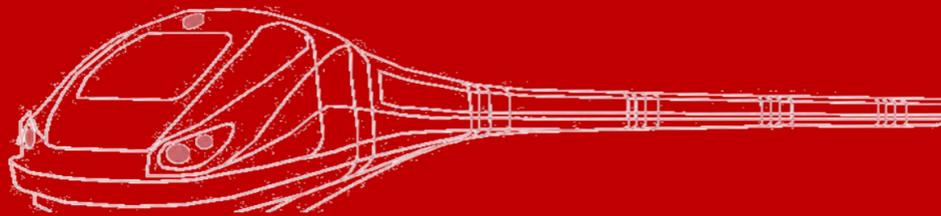


前言

- 为全面贯彻落实党的二十大精神，《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》（中发〔2019〕18号）、《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》（2020年）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资源发〔2023〕43号）等文件要求，依据《中华人民共和国城乡规划法》《陕西省城镇开发边界内详细规划指南（试行）》等相关规定，结合巴山镇经济社会发展和城镇建设需要，进一步传导落实《镇巴县国土空间总体规划（2021-2035年）》《巴山镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，加强巴山镇镇区规划管理，科学合理指导镇区开发建设及更新更建，特编制《镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划》（以下简称《规划》）。
- 《规划》将巴山镇镇区城镇单元的单元层面详细规划和实施层面（地块）详细规划两个层级合并编制，并表达至实施层面（地块）详细规划深度。
- 《规划》是对巴山镇镇区型单元城镇开发边界内的具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排，是该区域开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可及实施城乡开发建设、整治更新等各项建设的法定依据。



规划原则



落实上位规划

深化落实国土空间总体规划，不断完善城市功能，优化用地布局，加强系统支撑，重塑空间价值，加强规划实施引导、聚焦重点内容管控，为城镇提供高质量、高品质、更具价值的空间供给和支撑保障。

5分钟生活圈

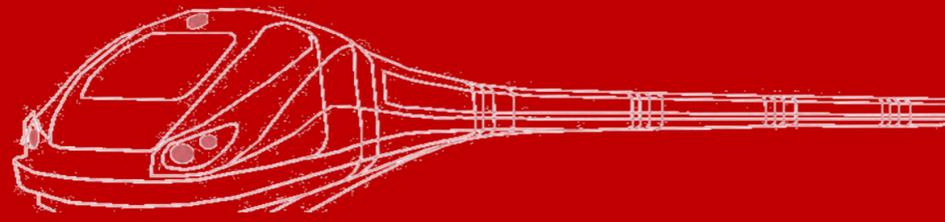
坚持以人民为中心，聚焦人民群众需求，推进社区生活圈建设，优化公共管理与公共服务用地布局，营造高品质生产生活环境，满足人民群众日益增长的美好生活需要，创造宜居、宜业、安全、舒适的城镇环境。

优化市政布局

补齐基础设施短板，提高街区服务水平，统筹落实各类公用设施用地布局和管控要求，加强健康城镇、韧性城镇、智慧城镇的建设。

加强界面管控

统筹考虑城镇空间品质、城镇天际线、建筑立面和色彩管控要求，合理控制建设强度和建筑高度，塑造传统文化和现代文明相协调的特色风貌。



铁路文旅小镇

发展目标：结合红色文化旅游，带动铁路文旅小镇建设。

功能完善、设施配套、环境宜人的一般镇。

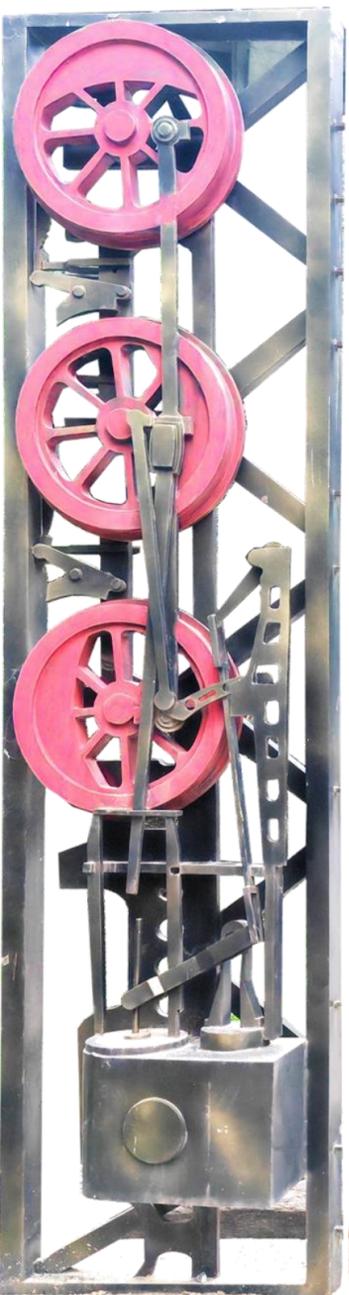
主导功能：行政、文化、商贸服务、居住等。

巴山陆地群众
运动会

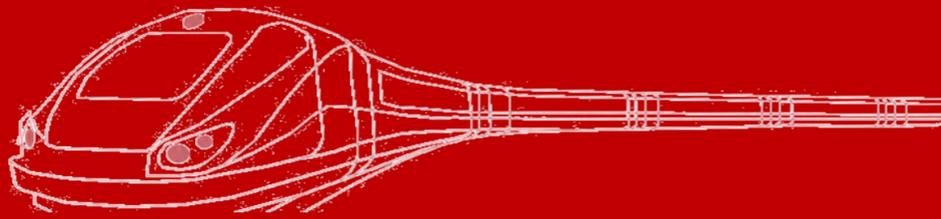
巴山精神教育
基地

活水革命公墓

滨水步道



空间结构



形成“两心、两核、三轴、两片”的空间结构。

两心

公共管理中心、公共活动中心

两核

巴山精神展示核心、商贸服务核心

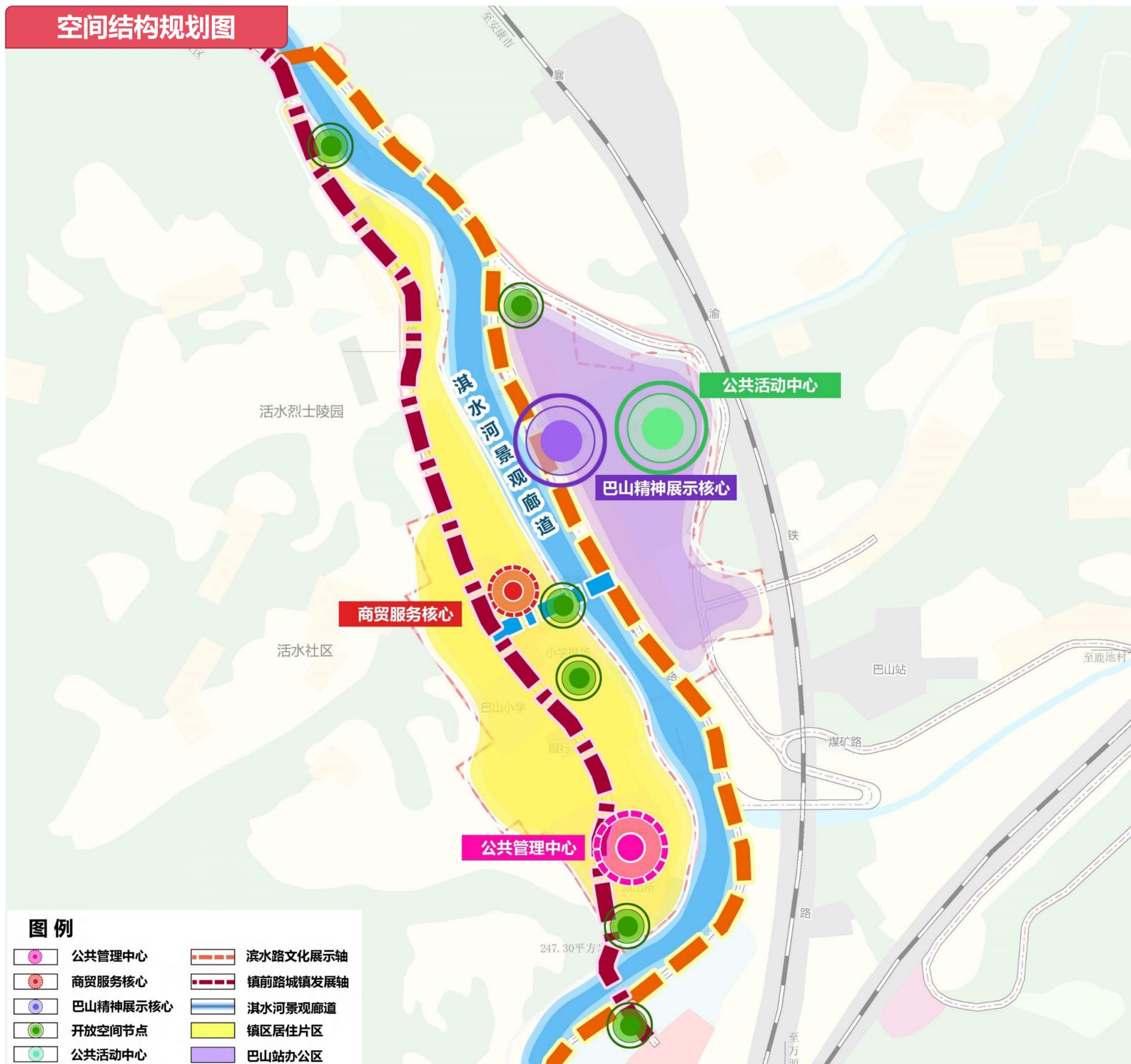
三轴

镇前路城镇发展轴、滨水路巴山精神展示轴、希望桥文化展示轴

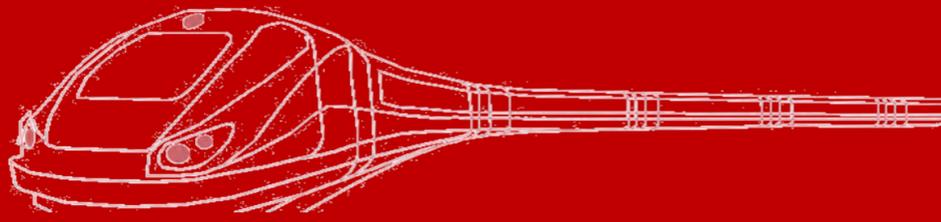
两片

巴山镇区居住片区、巴山站办公服务区

空间结构规划图



综合交通



对外
交通

襄渝铁路

巴山站

镇区
交通

形成“一横三纵”的主干路网结构

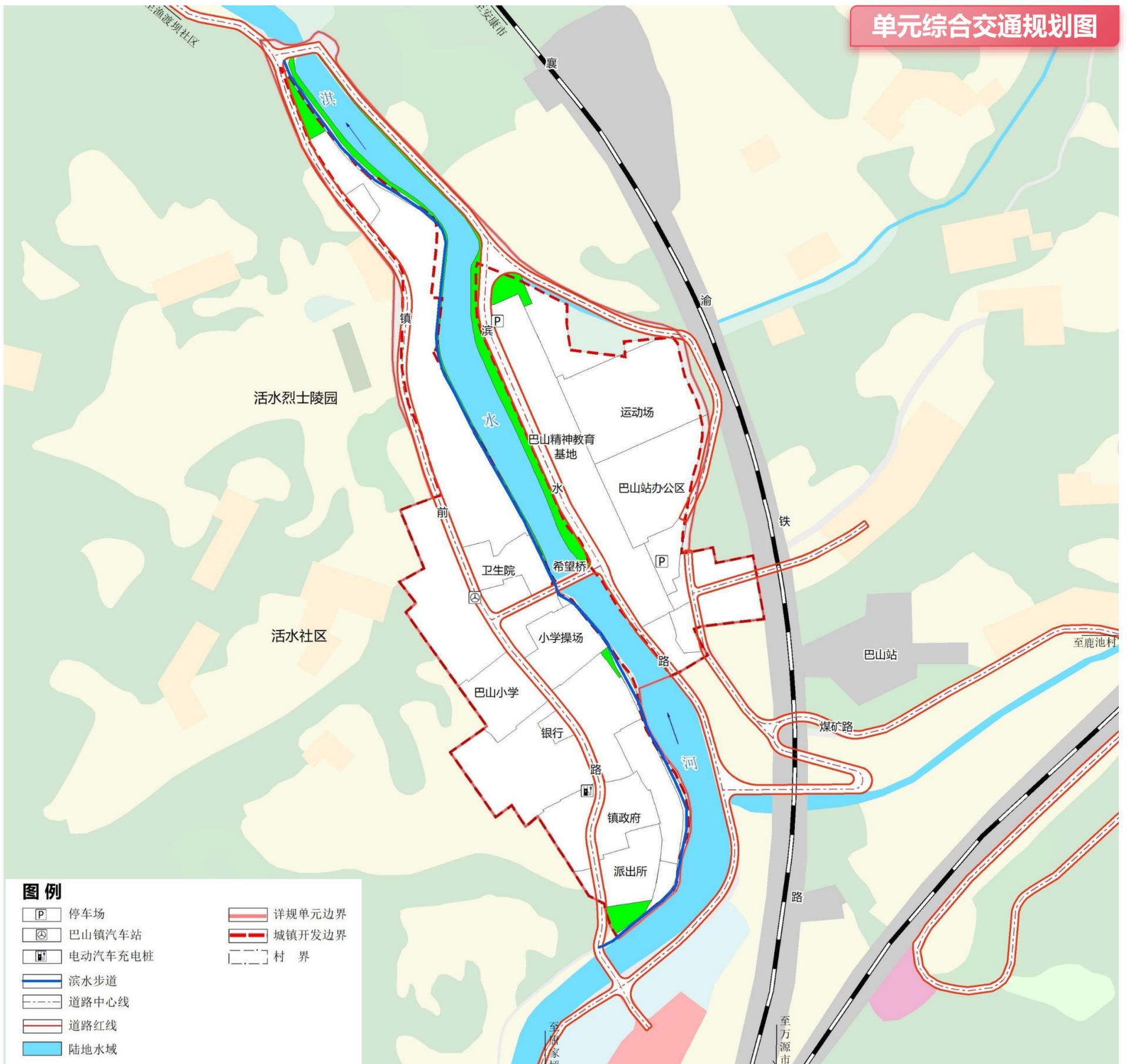
一横

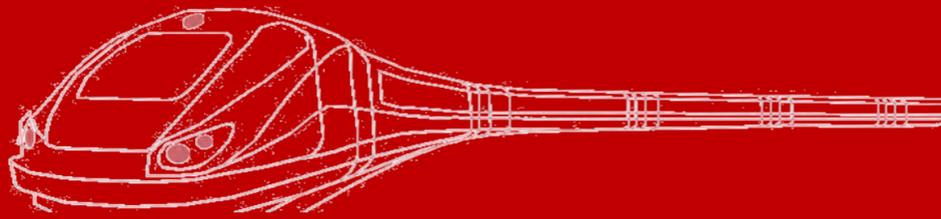
希望路

三纵

镇前路、滨水路、煤矿路

单元综合交通规划图





给水工程规划

保留现状 1 处供水水源，位于镇区北侧。供水能力满足规划期内居民生活用水，水质达到饮用水源水质标准。



排水工程规划

规划雨污分流制，镇区污水经汇集后统一排入至镇区北部污水处理厂。



电力工程规划

镇区电源引自35kV紫阳变，保留现状变压器 1 处。



电信工程规划

保留现状镇区邮政网点，规划通信主干线路沿镇区主、次干道埋地敷设，完善以光缆为主的传输网络，实现光纤到户。



环卫工程规划

保留现状垃圾分类收集点 5 处，实现垃圾收集分类化，垃圾运输密闭化，垃圾处理无害化、减量化、资源化，建成生活垃圾分类处理系统。规划保留现状公共厕所 2 处。



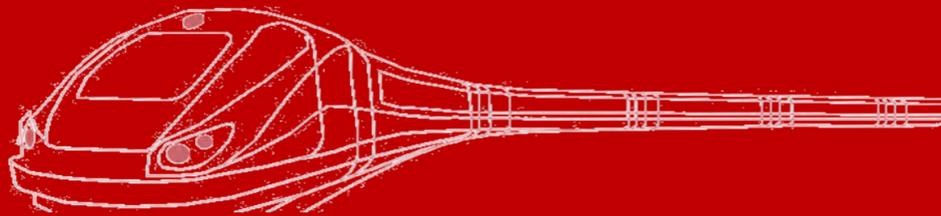
燃气工程规划

镇区规划期内不设置燃气管线，居民采用液化石油气作为主要气源。



综合防灾规划

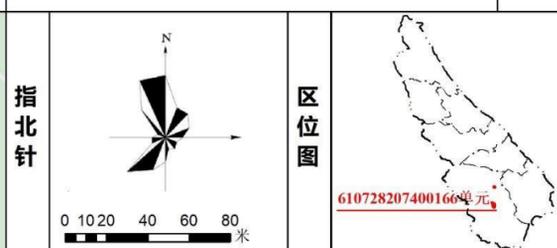
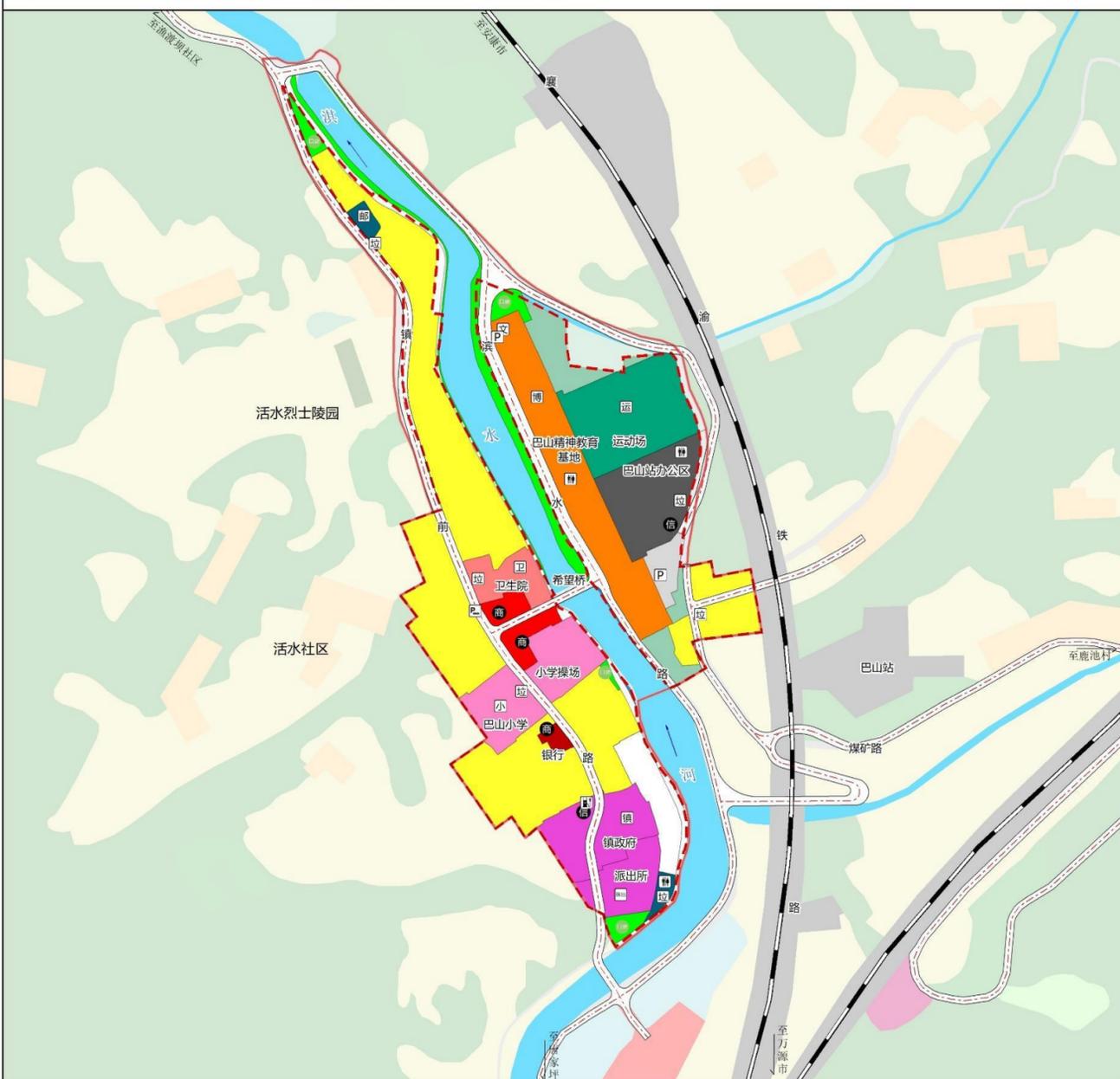
镇区抗震设防烈度不低于 7 度。结合公园绿地、广场等规划固定避难场所 2 处。淇水河按照 20 年一遇标准设防。



镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划

普适图则01

22



单元整体控制一览表

项目	指标	项目	指标
编制单元编号	610728207400166	公共服务设施用地面积下限(公顷)	1.40
单元类型	镇区型城镇单元	产业用地面积下限(公顷)	0.00
主导功能	综合服务	公园绿地面积下限(公顷)	0.08
单元面积(平方米)	54167.03	文物保护区面积(公顷)	0.00
规划人口(人)	260	保护建筑数量(处)	0.00
单元建筑面积总量(万平方米)	6.96	城镇开发边界外面积(公顷)	1.37

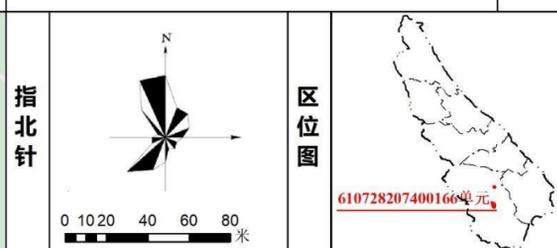
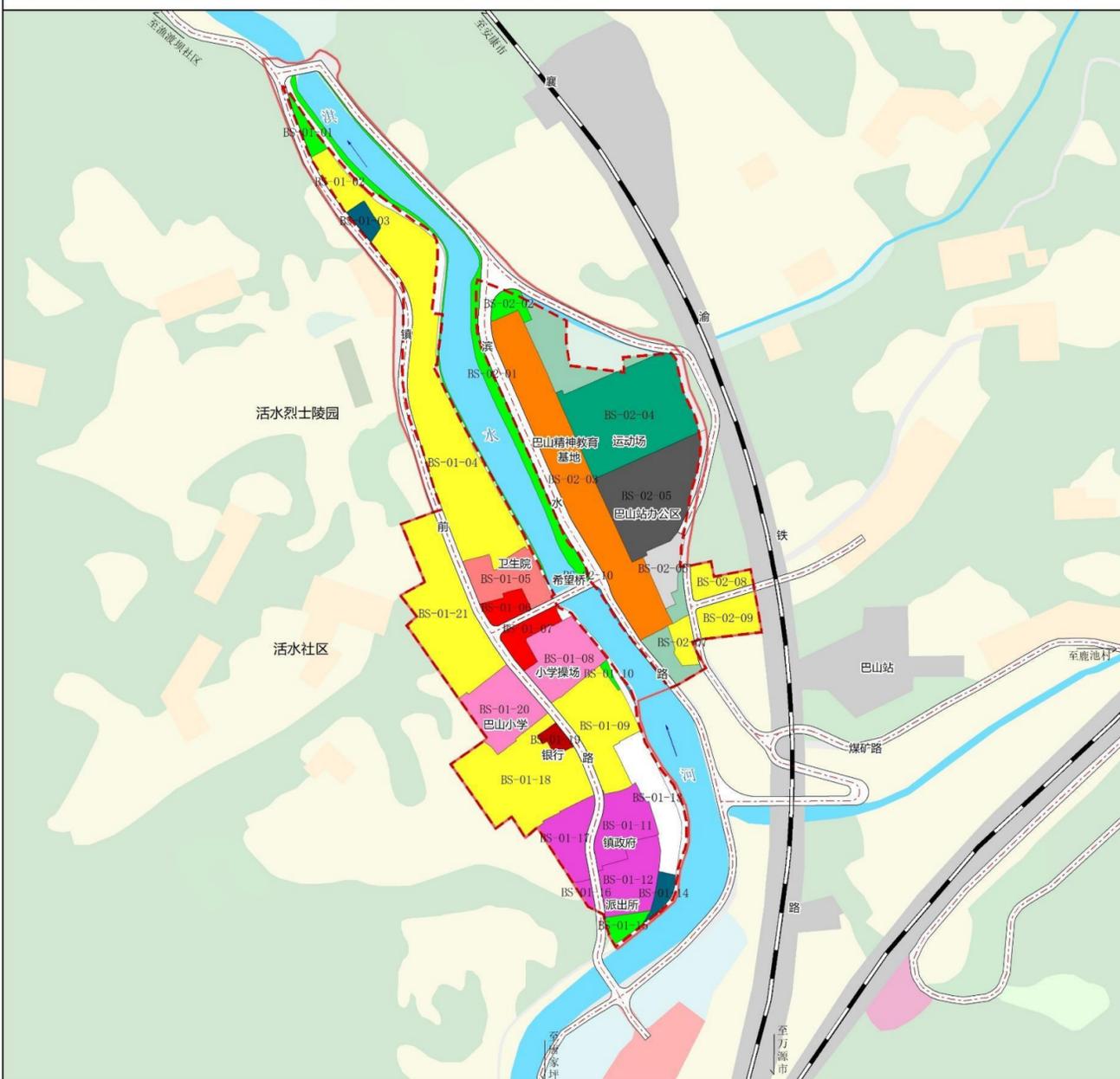
单元设施控制一览表

设施类别	设施名称	设施数量(个)	用地面积(公顷)	设施形式	备注
镇级公共服务设施	机关团体设施	巴山镇镇政府	1	0.19	独立占地 规划
		派出所	1	0.12	独立占地 规划
	医疗设施	巴山镇卫生院	1	0.10	独立占地 现状
	文化设施	镇巴县图书馆巴山分馆	1	—	综合设置 现状
		巴山精神教育基地	1	0.40	独立占地 现状
社区级公共服务设施	体育设施	巴山民众体育场	1	0.33	独立占地 现状
	教育设施	巴山镇中心小学	1	0.25	独立占地 现状
		口袋公园1	1	0.02	独立占地 现状
		口袋公园2	1	0.01	独立占地 规划
交通设施	公共停车场	巴山站停车场	1	—	综合 现状
	公共加油加气及充电站	镇政府充电站	2	—	综合 现状
	环卫设施	通信交换箱	2	—	综合 现状
市政公用设施	公共厕所及垃圾收集点	公共厕所	2	0.02	独立占地 现状
	防灾设施	防灾指挥中心	1	0.53	综合 现状
		医疗救助中心	1	0.27	综合 现状
	综合避难场所	3	—	综合 现状	
	微型消防站	2	—	综合 现状	

镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划

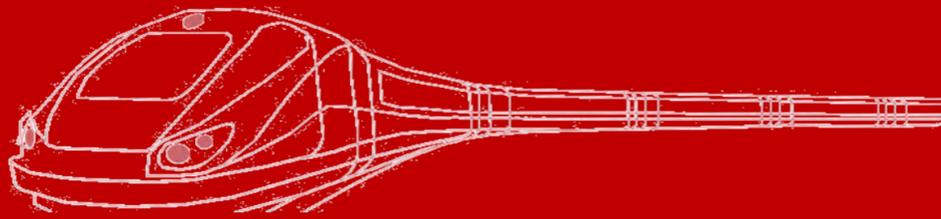
普适图则02

22



地块控制指标表

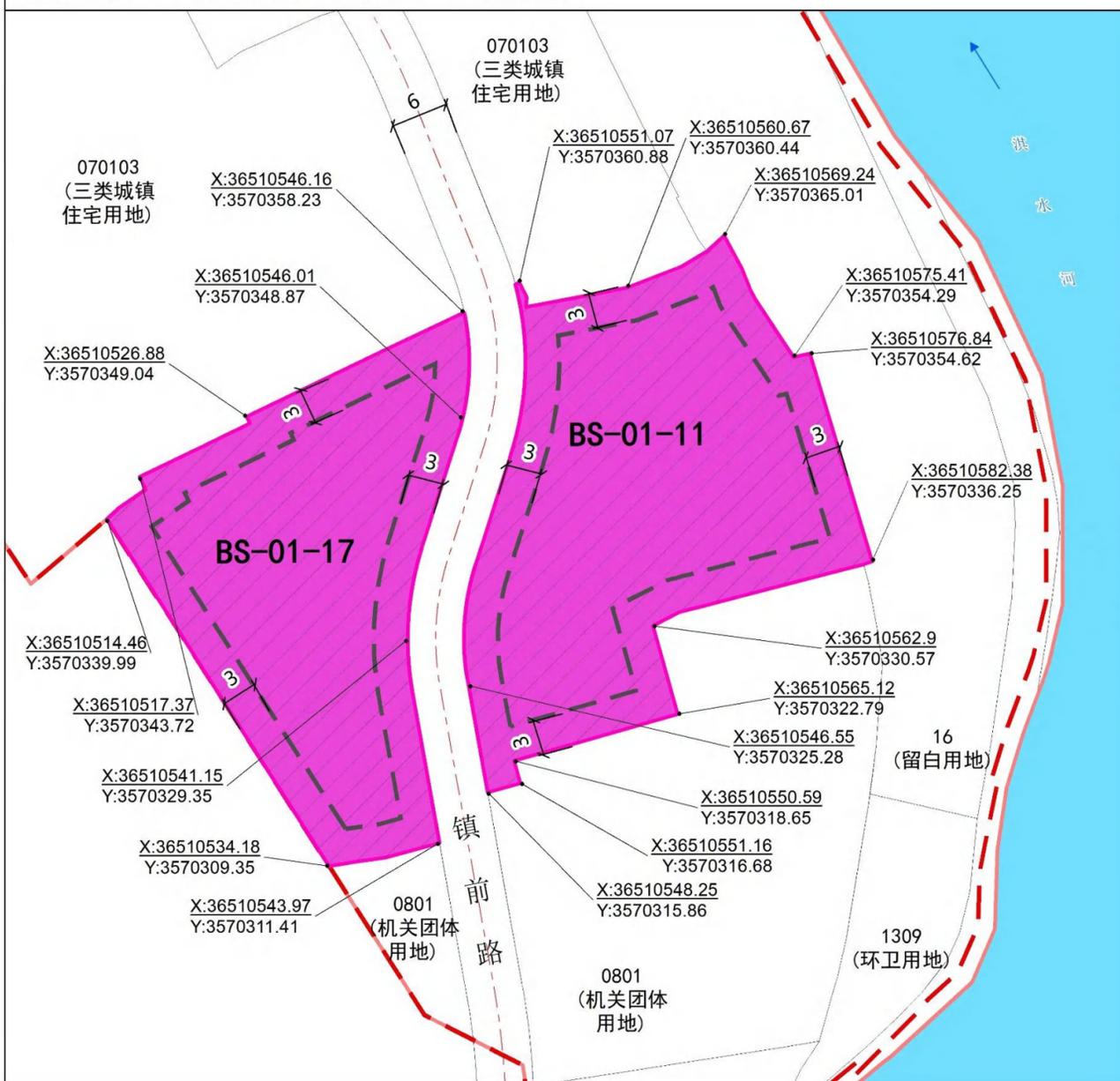
地块编号	用地编码	用地性质	净用地面积(公顷)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度(米)	混合用地比例(%)	备注
BS-01-01	140100	公园绿地	0.02	—	60	—	—	—	规划
BS-01-02	070102	二类城镇住宅用地	0.05	2.0	—	—	16	—	现状
BS-01-03	130700	邮政用地	0.02	2.0	—	—	16	—	现状
BS-01-04	070102	二类城镇住宅用地	0.50	3.0	—	—	16	—	现状
BS-01-05	080602	基层医疗卫生设施用地	0.10	3.0	20	50	20	—	现状
BS-01-06	090100	零售商业用地	0.03	3.0	—	—	16	—	现状
BS-01-07	090100	零售商业用地	0.05	3.0	—	—	12	—	现状
BS-01-08	080403	中小小学用地	0.13	1.0	30	30	12	—	现状
BS-01-09	070103	三类城镇住宅用地	0.17	2.0	—	—	16	—	现状
BS-01-10	140100	公园绿地	0.01	—	60	—	—	—	规划
BS-01-11	080100	机关团体用地	0.10	3.0	30	30	24	—	规划
BS-01-12	080100	机关团体用地	0.11	3.0	30	30	24	—	规划
BS-01-13	16	留白用地	0.11	2.0	20	50	20	—	规划
BS-01-14	130900	环卫用地	0.02	1.0	—	—	12	—	现状
BS-01-15	140100	公园绿地	0.02	—	60	—	—	—	规划
BS-01-16	080100	机关团体用地	0.01	3.0	30	30	24	—	规划
BS-01-17	080100	机关团体用地	0.09	3.0	30	30	24	—	规划
BS-01-18	070103	三类城镇住宅用地	0.28	2.0	—	—	12	—	现状
BS-01-19	090200	商务金融用地	0.02	2.0	—	—	12	—	现状
BS-01-20	080403	中小小学用地	0.13	1.0	30	30	20	—	规划
BS-01-21	070103	三类城镇住宅用地	0.28	2.0	—	—	12	—	现状
BS-02-01	140100	公园绿地	0.01	—	60	—	—	—	规划
BS-02-02	140100	公园绿地	0.02	—	60	—	—	—	规划
BS-02-03	080300	图书与展览用地	0.40	2.0	30	—	16	—	现状
BS-02-04	080501	体育用地	0.33	—	—	—	—	—	现状
BS-02-05	1201	铁路用地	0.24	2.5	30	—	20	—	现状
BS-02-06	120803	社会停车场用地	0.05	—	—	—	—	—	现状
BS-02-07	070103	三类城镇住宅用地	0.03	3.0	—	—	16	—	现状
BS-02-08	070103	三类城镇住宅用地	0.05	3.0	—	—	16	—	现状
BS-02-09	070103	三类城镇住宅用地	0.07	3.0	—	—	16	—	现状



镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划

地块实施图则01

23



图例

- 详细单元边界
- 城镇开发边界
- 规划地块范围
- 机关团体用地
- 道路中心线
- 道路红线
- 镇前路 道路名称
- 24米以下建筑退界
- 尺寸标注
- 坐标标注
- 地块编号
- 地块入口

方位示意图

BS-01-11
BS-01-17

图例

- 详细单元边界
- 城镇开发边界
- 规划地块范围
- 机关团体用地
- 道路中心线
- 道路红线
- 镇前路 道路名称
- 24米以下建筑退界
- 尺寸标注
- 坐标标注
- 地块编号
- 地块入口

地块控制指标表							
地块编号	用地编码	用地性质	净用地面积 (公顷)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)
BS-02-11	0801	机关团体用地	0.19	3.0	≥30	≤30	24
BS-02-17	0801	机关团体用地	0.19	3.0	≥30	≤30	24

停车设施配建表				
设施名称	用地面积	车位配置系数	建设形式	规划建设要求
机动车位	—	1.2	综合设置	车位配比指标按照《陕西省城市规划技术管理规定》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按车位/100 m ² 计算。
非机动车位	—	2.0	综合设置	车位配比指标按照《陕西省城市规划技术管理规定》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按车位/100 m ² 计算。

规划控制条文

- 1、规划用地为巴山镇镇政府用地, 净用地规模 0.19 公顷 (2.85 亩), 包含 BS-01-11、BS-01-17 两块用地。考虑镇前路的通达性及办公用地的建筑面积需求, 规划给出综合指标, 建设时统一满足相关指标要求。
- 2、本次规划指标中建筑容积率、建筑密度、建筑高度均为上限管控, 绿地率以及配套设施指标均为下限管控。
- 3、停车位配比依据《陕西省城市规划技术管理规定》(2018 版), 充电车位配比应依据汉中市相关文件要求。其他各类配套设施按照相应标准结合实际进行配置建设。
- 4、地块建筑建设高度不超过 24 米, 建筑退界退东、西、南侧镇前路道路红线不应小于 3 米, 其余不临道路的朝向退用地红线距离不应小于 3 米 (注: 应同时满足建筑消防要求以及建筑间距要求, 新建建筑不得加重影响周边住宅日照)。
- 5、新建、改(扩)建建筑在建筑方案设计及施工图设计、施工时应严格按照国家以及地方相关的设计规范和建设标准, 如《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022) 等。
- 6、本图则中, 尺寸标注单位均为米。图中未特别加以标注的内容, 应按照国家、地方相关规定执行。

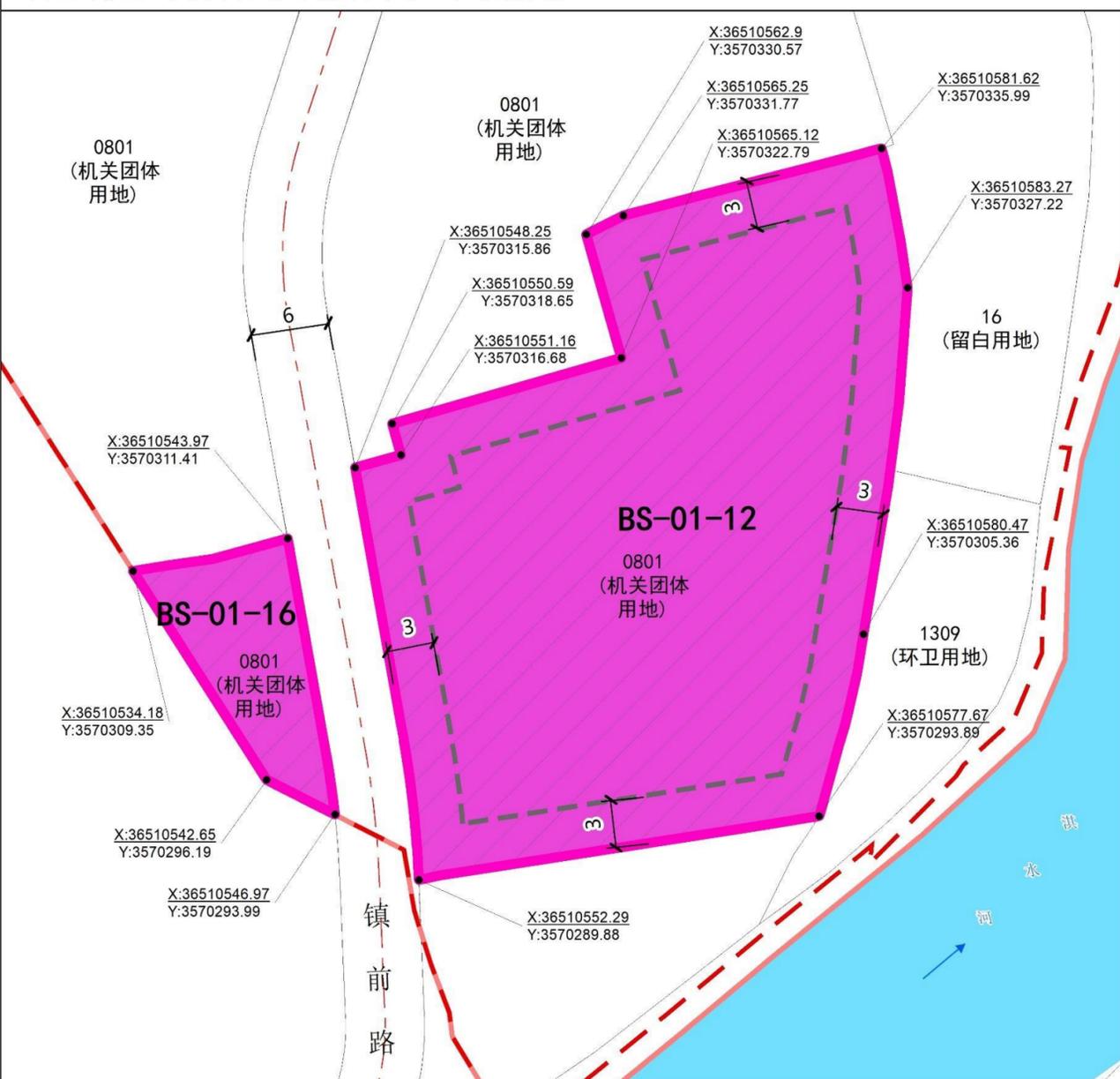
城市设计管控要求

- 1、建筑风貌应满足汉中市镇巴县相关要求, 旨在促进巴山镇镇区建设与当地自然环境和人文景观相融合, 打造铁路文旅小镇特色的城镇风貌。新建、改(扩)建建筑在外立面设计、建筑色彩主色调以“浅、淡”的米灰色为主, 适当点缀亮色体现活力。体现杨家河镇当地建筑特色; 建筑材料应优先以当地特色建材和绿色建材。
- 2、地块东侧为滨水区域, 其沿线建筑外立面设计应符合当地文化特色, 延续本土立面肌理, 与周边自然景观相融合。

镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划

地块实施图则02

23



图例

- 详细单元边界
- 城镇开发边界
- 规划地块范围
- 机关团体用地
- 道路中心线
- 道路红线
- 镇前路 道路名称
- 24米以下建筑退界
- 尺寸标注
- 坐标标注
- 地块编号
- 地块入口

方位示意图

BS-01-12
BS-01-16

图例

- 详细单元边界
- 城镇开发边界
- 规划地块范围
- 机关团体用地
- 道路中心线
- 道路红线
- 镇前路 道路名称
- 24米以下建筑退界
- 尺寸标注
- 坐标标注
- 地块编号
- 地块入口

地块控制指标表							
地块编号	用地编码	用地性质	净用地面积 (公顷)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)
BS-02-11	0801	机关团体用地	0.12	3.0	≥30	≤30	24
BS-02-17	0801	机关团体用地	0.12	3.0	≥30	≤30	24

停车设施配建表				
设施名称	用地面积	车位配置系数	建设形式	规划建设要求
机动车位	—	1.2	综合设置	车位配比指标按照《陕西省城市规划技术管理规定》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按车位/100 m ² 计算。
非机动车位	—	2.0	综合设置	车位配比指标按照《陕西省城市规划技术管理规定》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按车位/100 m ² 计算。

规划控制条文

- 1、规划用地为巴山镇派出所用地, 净用地规模 0.12 公顷 (1.8 亩), 包含 BS-01-12、BS-01-16 两块用地。考虑镇前路的通达性及办公用地的建筑面积需求, 规划给出综合指标, 建设时统一满足相关指标要求。
- 2、本次规划指标中建筑容积率、建筑密度、建筑高度均为上限管控, 绿地率以及配套设施指标均为下限管控。
- 3、停车位配比依据《陕西省城市规划技术管理规定》(2018 版), 充电车位配比应依据汉中市相关文件要求。其他各类配套设施按照相应标准结合实际进行配置建设。
- 4、地块建筑建设高度不超过 24 米, 建筑退界退东、西、南侧镇前路道路红线不应小于 3 米, 其余不临道路的朝向退用地红线距离不应小于 3 米 (注: 应同时满足建筑消防要求以及建筑间距要求, 新建建筑不得加重影响周边住宅日照)。
- 5、新建、改(扩)建建筑在建筑方案设计及施工图设计、施工时应严格按照国家以及地方相关的设计规范和建设标准, 如《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022) 等。
- 6、本图则中, 尺寸标注单位均为米。图中未特别加以标注的内容, 应按照国家、地方相关规定执行。

城市设计管控要求

- 1、建筑风貌应满足汉中市镇巴县相关要求, 旨在促进巴山镇镇区建设与当地自然环境和人文景观相融合, 打造铁路文旅小镇特色的城镇风貌。新建、改(扩)建建筑在外立面设计、建筑色彩主色调以“浅、淡”的米灰色为主, 适当点缀亮色体现活力。体现杨家河镇当地建筑特色; 建筑材料应优先以当地特色建材和绿色建材。
- 2、地块东侧为滨水区域, 其沿线建筑外立面设计应符合当地文化特色, 延续本土立面肌理, 与周边自然景观相融合。

意见建议反馈

为进一步提高规划的科学性、合理性、可实施性，现将规划草案面向社会予以公示，广泛凝聚社会共识，征询社会各方面意见，热忱期待广大民众积极参与，提出您的宝贵意见和建议。提交可通过邮寄或发送电子邮件等形式（请在邮件名称或信封上标注“镇巴县巴山镇镇区型城镇单元详细规划”字样）。

电子邮箱: zbx610728@163.com

邮寄地址: 镇巴县自然资源局（镇巴县新城街22号）

邮政编码: 723600

注：本次为成果草案版，所有数据、图片和内容以最终批复为准。

