

镇巴县观音镇

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，结合观音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）》《观音镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，加强观音镇镇区规划管理，科学合理指导镇区开发建设及更新更建，特编制《镇巴县观音镇镇区型城镇单元详细规划》（以下简称《规划》）。
- 《规划》将观音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》是对观音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。

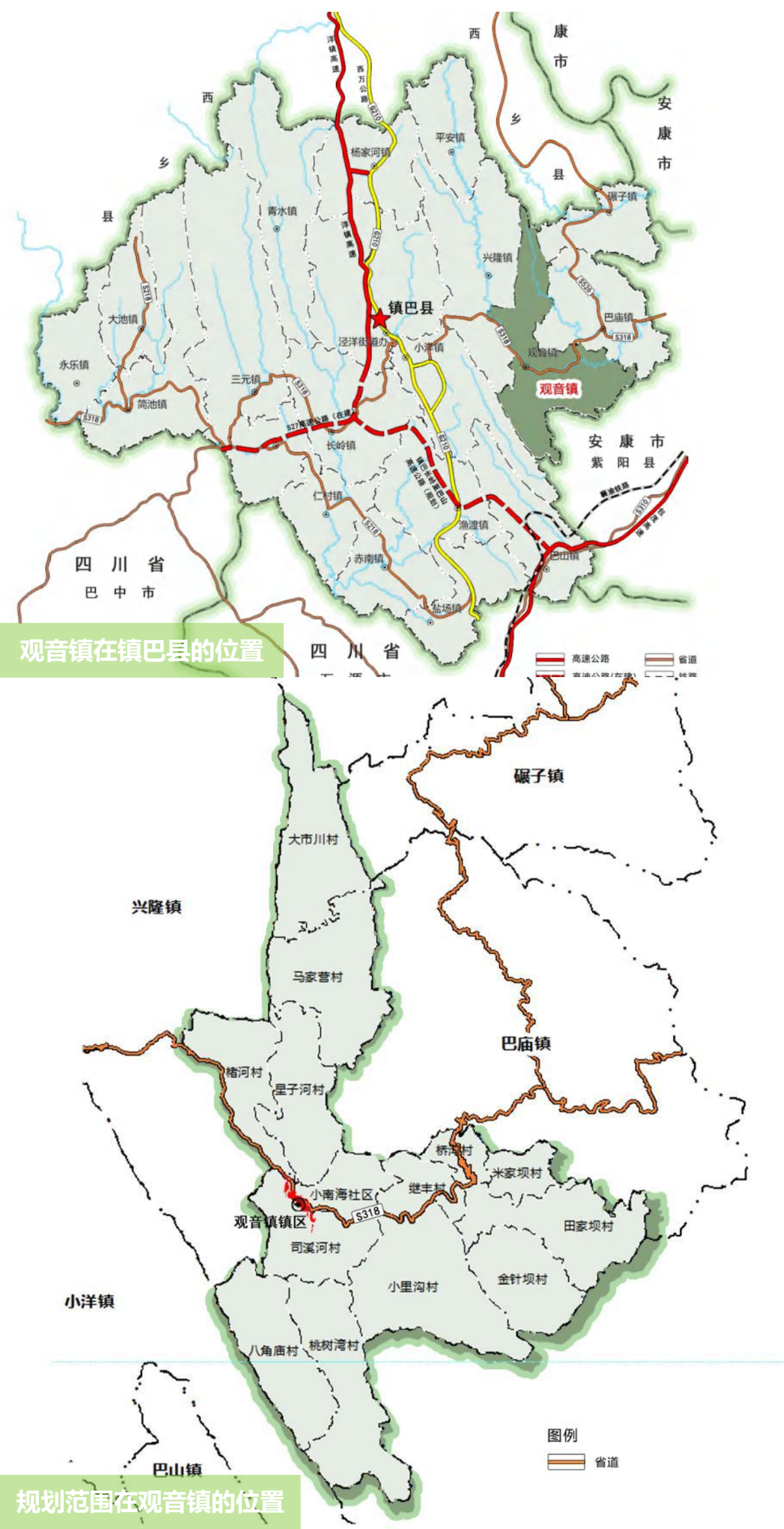
规划概况

规划范围：

观音镇地处镇巴县域东部，距县城41公里。镇区位于镇域中部，涉及行政村为小南海社区及司溪河村，镇区呈现“条状”。县道214纵贯南北。楮河由北向南穿镇而过。

本单元详细规划总用地面积：26.37 公顷，其中城镇开发边界面积 25.47 公顷。

单元编号：610728207400171。



规划原则

以人民为中心

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。

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。

空间治理 效能提升

加强规划传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序。把握好底线刚性与发展弹性的关系，加强土地开发策划，倡导土地混合使用，鼓励新技术和新方法运用，强化详细规划动态维护与更新，加强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。

发展目标

生态绿色宜居综合小镇

发展目标：以有机农业和生态旅游业为主，建设特色种养及农文旅融合发展区，鼓励建设石材综合循环利用示范区，推进“旅游+”“生态康养+”“中药材+”等产业复合发展模式。侧重发展超级市场、连锁店、便利店、专业店和精品店，形成不同档次结构的专业性、综合性商业区。

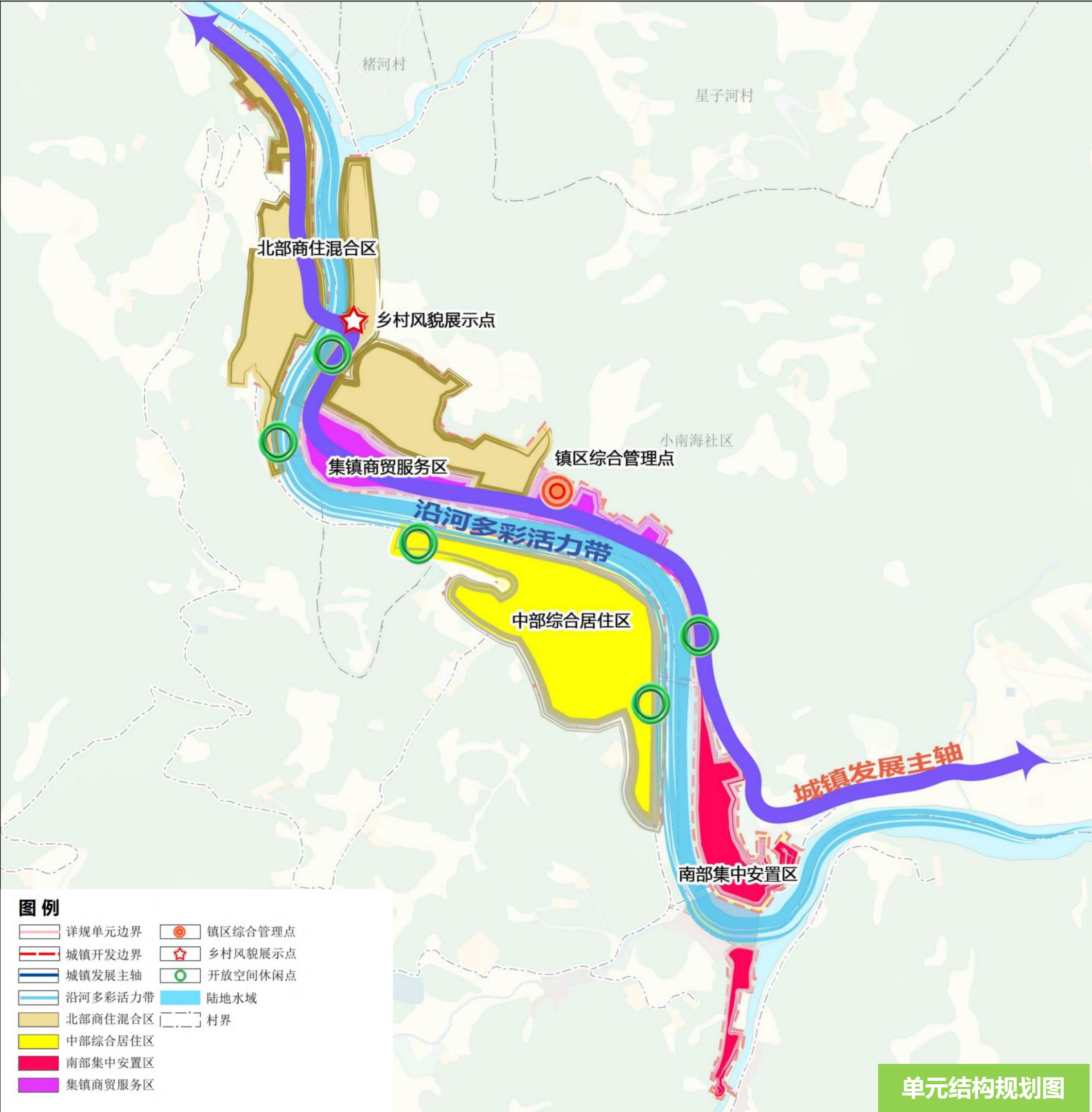
主导功能：行政、文化、商贸服务、居住等。



空间结构

形成“一轴一带四区多点”的单元空间结构

一轴	城镇发展主轴
一带	沿河多彩活力带
四区	北部商住混合区、中部综合居住区、南部集中安置区、集镇商贸服务区
多点	镇区综合管理点、乡村风貌展示点、开放空间休闲点



底线约束

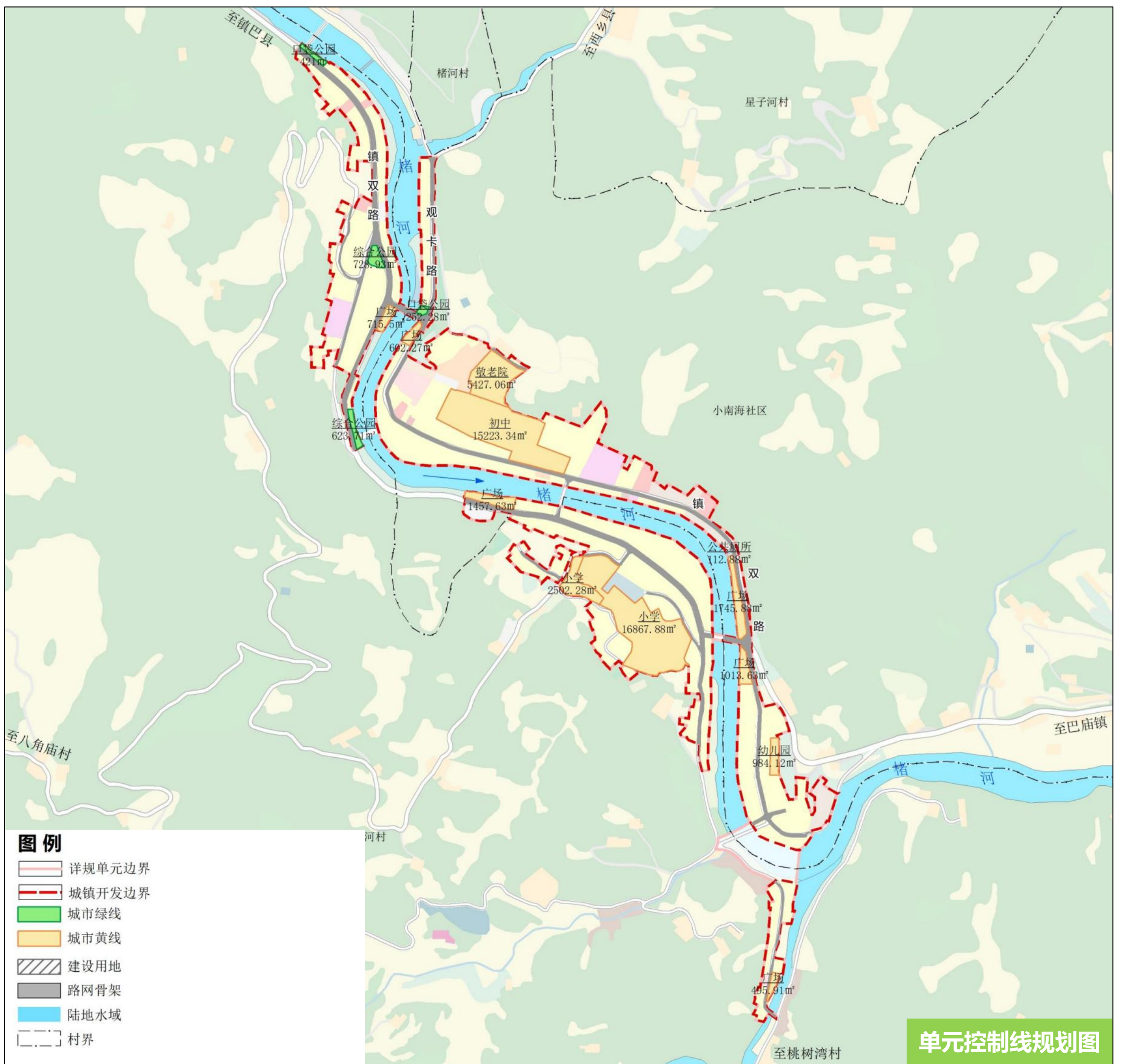


传导落实上位规划约束性指标

城镇开发边界面积（落实上位规划）：25.47 公顷

城市绿线（详规划定）：0.09公顷

城市黄线（详规划定）：4.89公顷

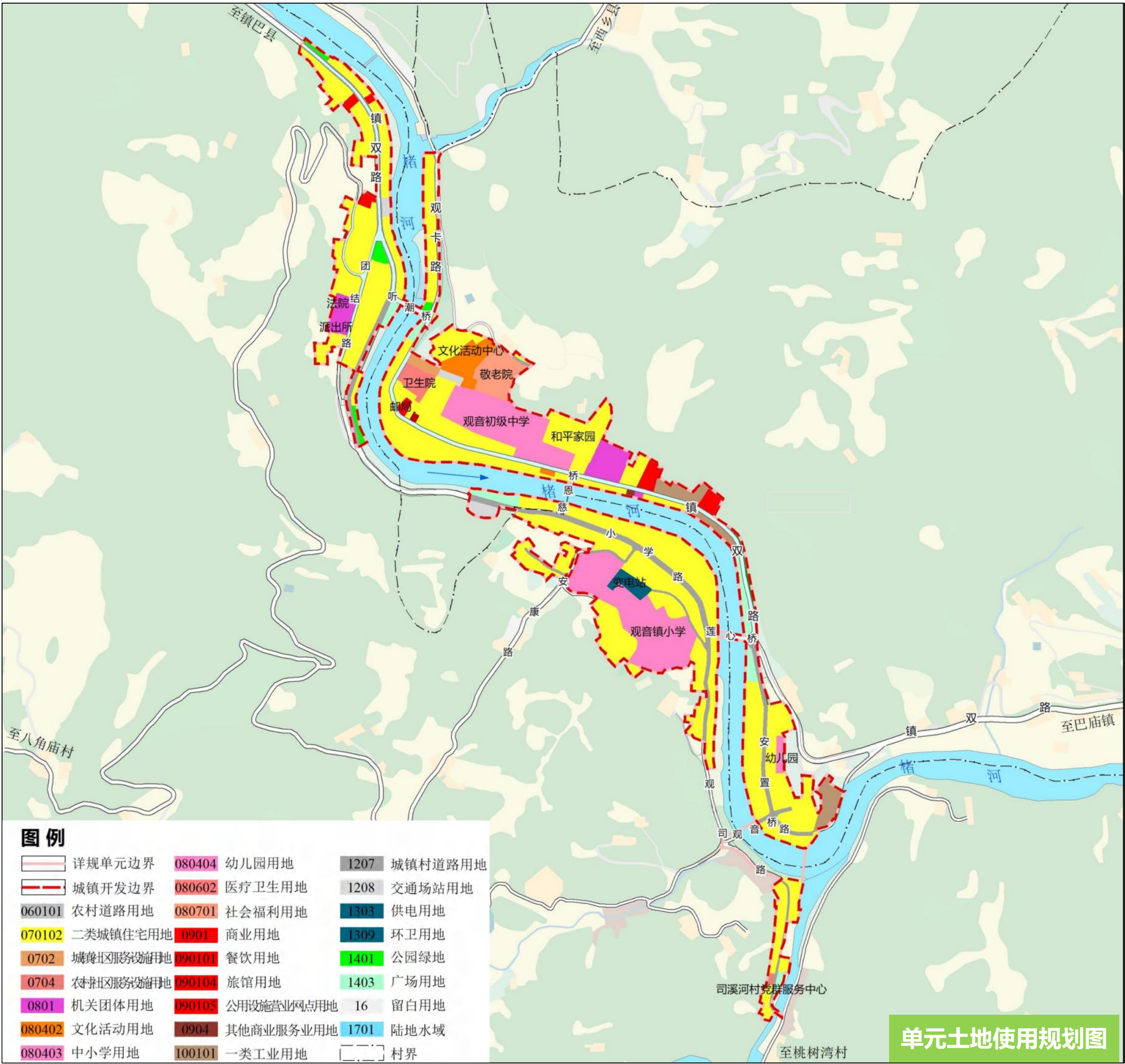


用地布局

城镇开发边界用地面积25.47公顷。

规划居住用地14.30公顷，常住人口约6000人。

落实敬老院、派出所、邮局、小学扩建、文化活动中心、公园绿地等用地布局。



公共服务设施

镇级公共服务设施

行政管理设施：镇政府、镇级法庭、派出所。

文化设施：观音镇文化馆。

教育设施：初级中学、中心小学、幼儿园。

医疗卫生设施：镇级卫生所。

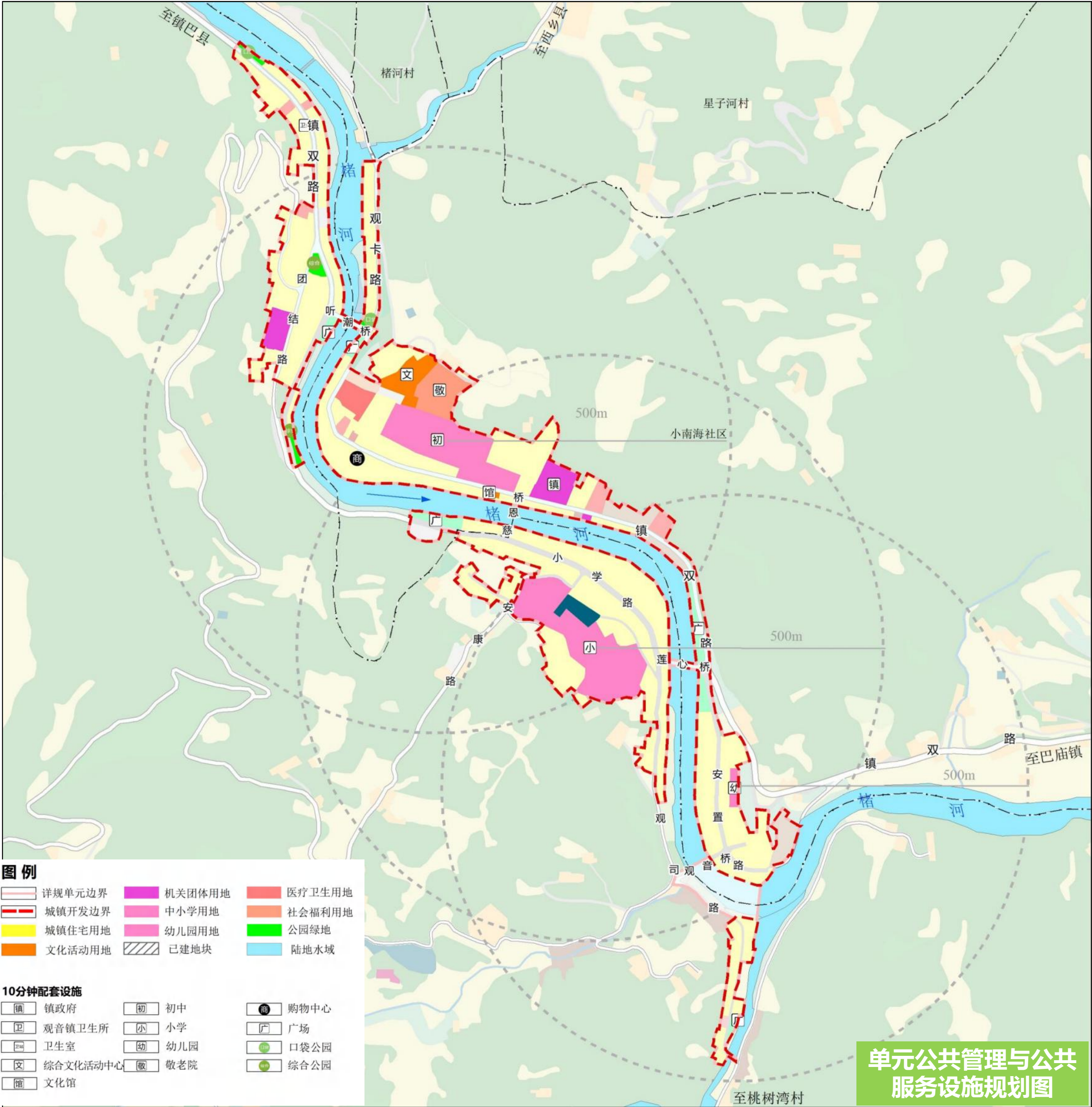
社会福利设施：镇级敬老院。

公园绿地：规划公园绿地4处。

社区级公共服务设施

体育设施：规划广场 1 处，保留现状广场 5 处。

行政管理与社区服务设施：小南海社区、星子河村党群服务中心、司溪河村党群服务中心。

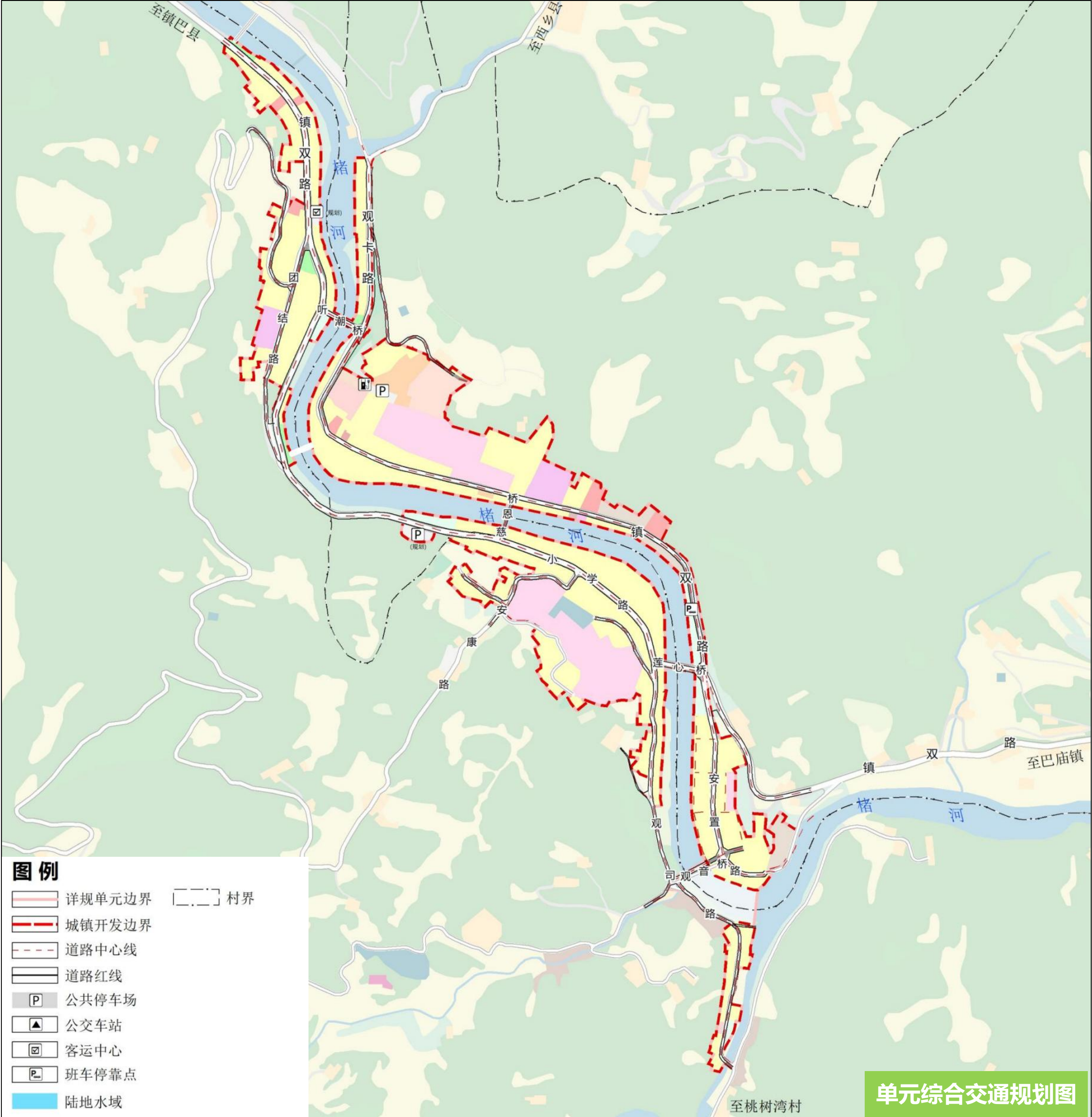


综合交通

形成“两纵”的主干路网结构

两纵 镇双路、观卡路

道路红线 镇双路红线：10米、观卡路红线：9米 停车设施 规划期末共设置2处停车场



市政设施与防灾规划



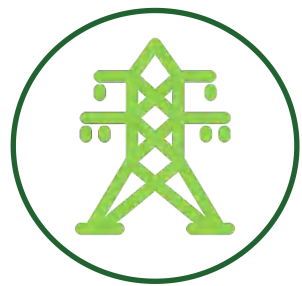
给水工程规划

观音镇水源引自观音镇八角庙村。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

实现雨污分流制的排水体系，镇区污水经汇集后统一排入至小南海社区污水处理厂。



供电工程规划

镇区电源引自 35kV 观音镇变电站。



通信工程规划

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 8 处。规划垃圾收集点 4 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。

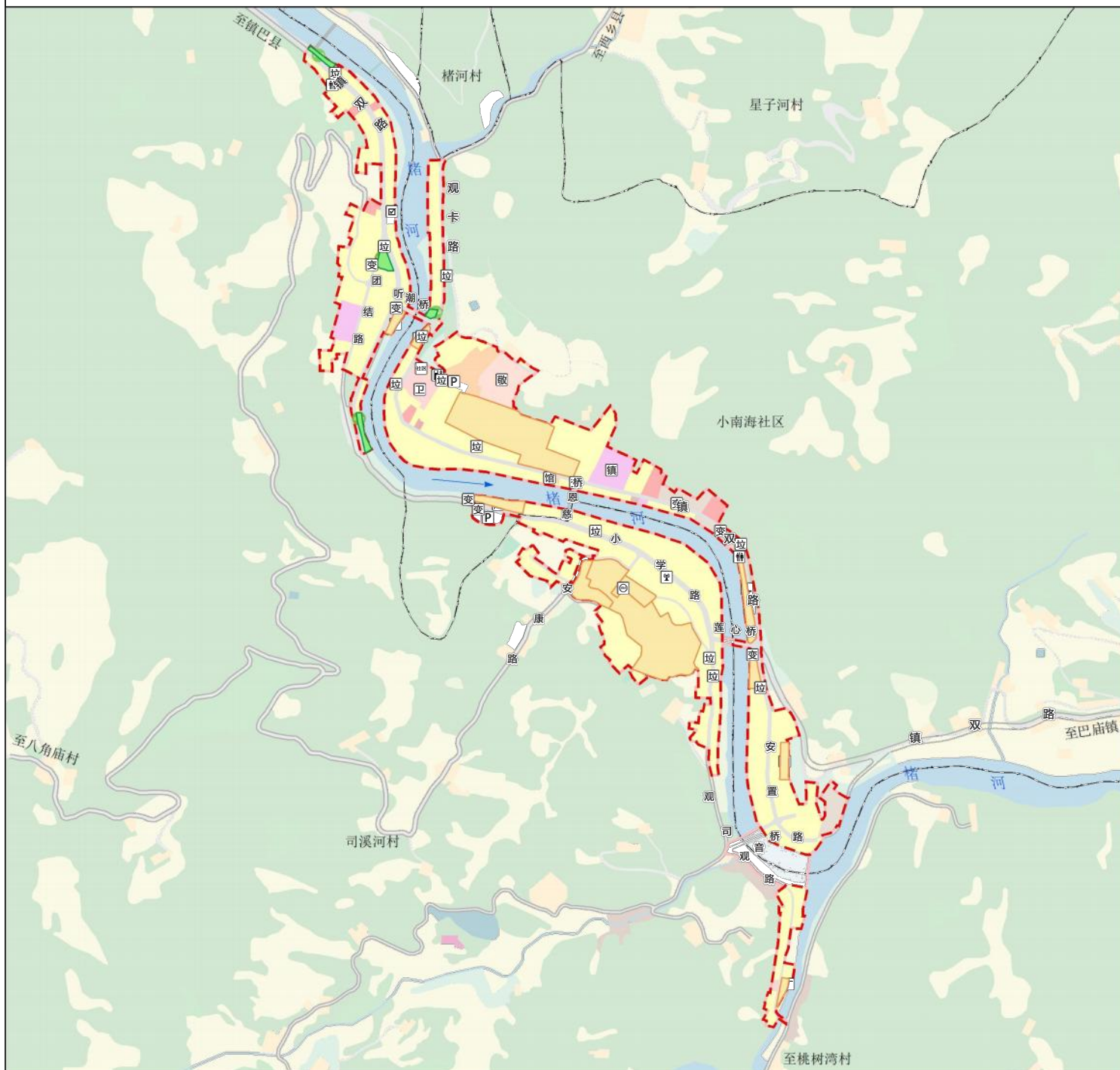


综合防灾减灾规划

镇区抗震设防烈度不低于 6 度。结合公园绿地、广场等规划固定避难场所 2 处（小学、初中），临时避灾场所 6 处（镇区的广场）。镇区楮河按照 20 年一遇的防洪标准。

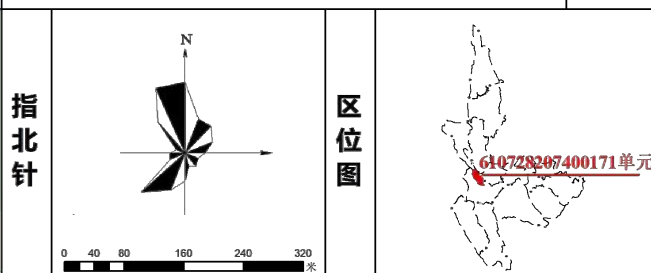
图则

镇巴县观音镇镇区型城镇单元详细规划



普适图则 01

22



圖例

	详细单元边界		幼儿园用地		社会停车场用地		客运站
	城镇开发边界		医疗卫生设施用地		公园绿地		社会停车场
	二类城镇住宅用地		商业用地		广场用地		客车站靠点
	城镇社区服务设施用地		商务金融用地		陆地水域		控制线
	机关团体用地		其他商业服务业用地		—— 村界		城市绿线
	文化设施用地		一类工业用地		交通设施		城市黄线
	中小学用地		城镇村道路用地		新能源充电桩设施		
公共服务设施							
	镇政府		幼儿园		敬老院		口袋公园
	镇卫生院		广场		社区服务中心		综合公园
	小学		初级中学		行政办公设施		
市政基础设施点							
	变压器		垃圾收集点		垃圾收集点		
	公共厕所		35kV变电站				

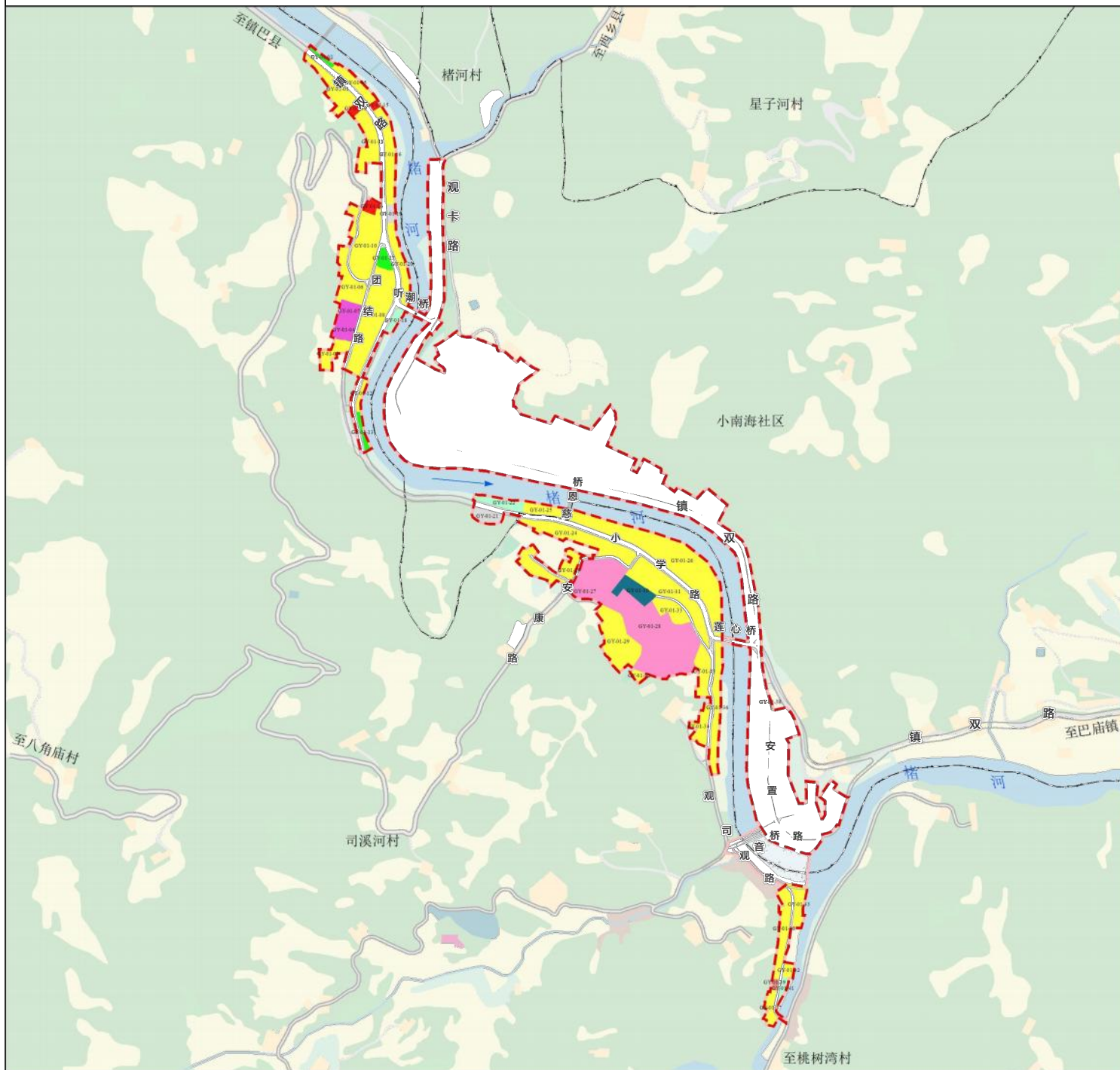
单元整体控制一览表

项目	指标	项目	指标
编制单元编号	610728207-004171	公共服务业用地面积(公顷)	5.59
单元类型	镇级农业组团单元	产业用地面积(公顷)	0.65
主导功能	融合服务	公共绿地面积(公顷)	0.32
单元面积(平方公里)	2.63712.98	文物保护面积(公顷)	
规划人口(人)	6000	保护建筑数量(处)	
单元建筑密度指标(万平方米)	45.77	城镇开发边界外面积(公顷)	0.90

单元设施控制一览表

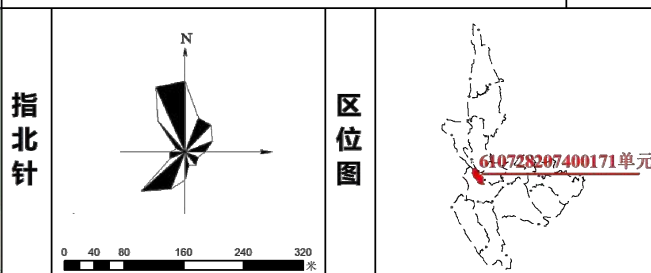
	设施类别	设施名称	设施数量	用地面积 (公顷)	设施形式	备注
镇级公共服务设施	机关团体设施	观音镇镇政府	1个	3768.97	独立占地	现状
		自然生态公园	1个	——	独立占地	现状
		观音派出所	1个	——	独立占地	现状
		观音人民法庭	1个	2546.33	独立占地	现状
		市场监督管理所	1个	242.56	独立占地	现状
	文化设施	观音文化站	1个	228.39	独立占地	现状
	医疗设施	观音镇卫生院	1个	2946.86	独立占地	现状
	社区级公共服务设施	10分钟生活圈	文庙遗址	1个	489.00	独立占地
敬圣堂			1个	5688.57	独立占地	新建
国家电网			1个	——	独立占地	现状
电商运营服务中心			3个	——	综合设置	现状
观音镇中心小学			1个	19733.74	独立占地	扩建
观音镇幼儿园			1个	1223.91	独立占地	现状
观音初级中学			1个	13309.20	独立占地	现状
司家河村卫生室			1个	——	综合设置	现状
活动广场	2个		5311.16	独立占地	现状	
公园绿地	2个		973.84	独立占地	现状	
交通设施	公共交通设施	文化设施	1个	4067.96	独立占地	新建
		综合公园	1个	1036.95	独立占地	现状
		寄递中心	1个	0.04	独立占地	现状
		电动摩托车临时停靠点	1个	——	综合设置	现状
	静态交通设施	露天公共停车场	1个	0.12	独立占地	现状
		班车临时停靠点	1个	0.10	独立占地	规划
		电动汽车充电桩	1个	——	综合设置	现状
		电动汽车充电桩	电动汽车充电桩	3个	——	综合设置
市政公用设施	环卫设施	公共厕所	1个	——	综合设置	现状
		垃圾收集点	6个	——	综合设置	规划
		垃圾转运车	1个	——	综合设置	现状
		垃圾中转站	1个	——	综合设置	现状

镇巴县观音镇镇区型城镇单元详细规划



普适图则 02-1

23

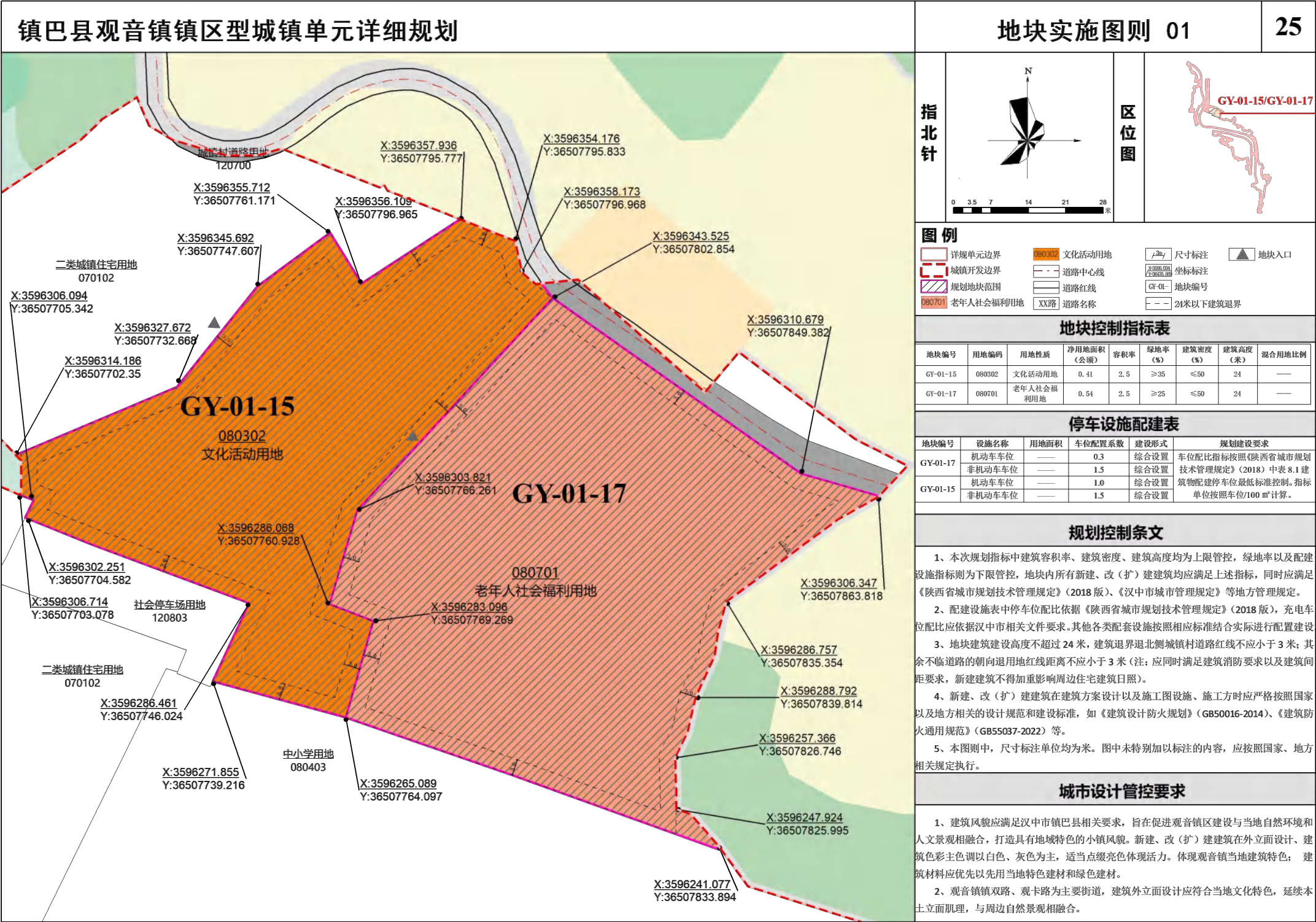
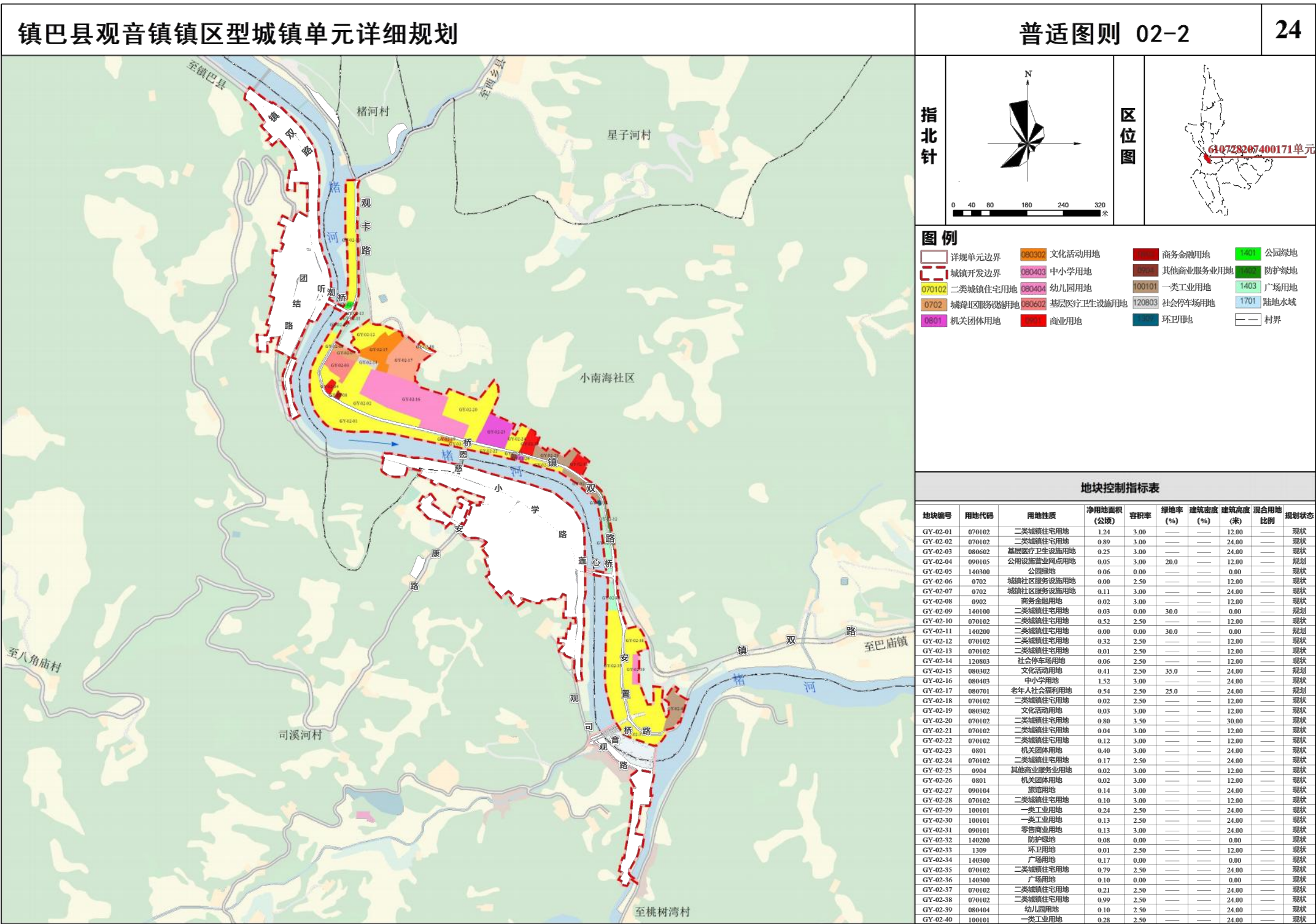


图例

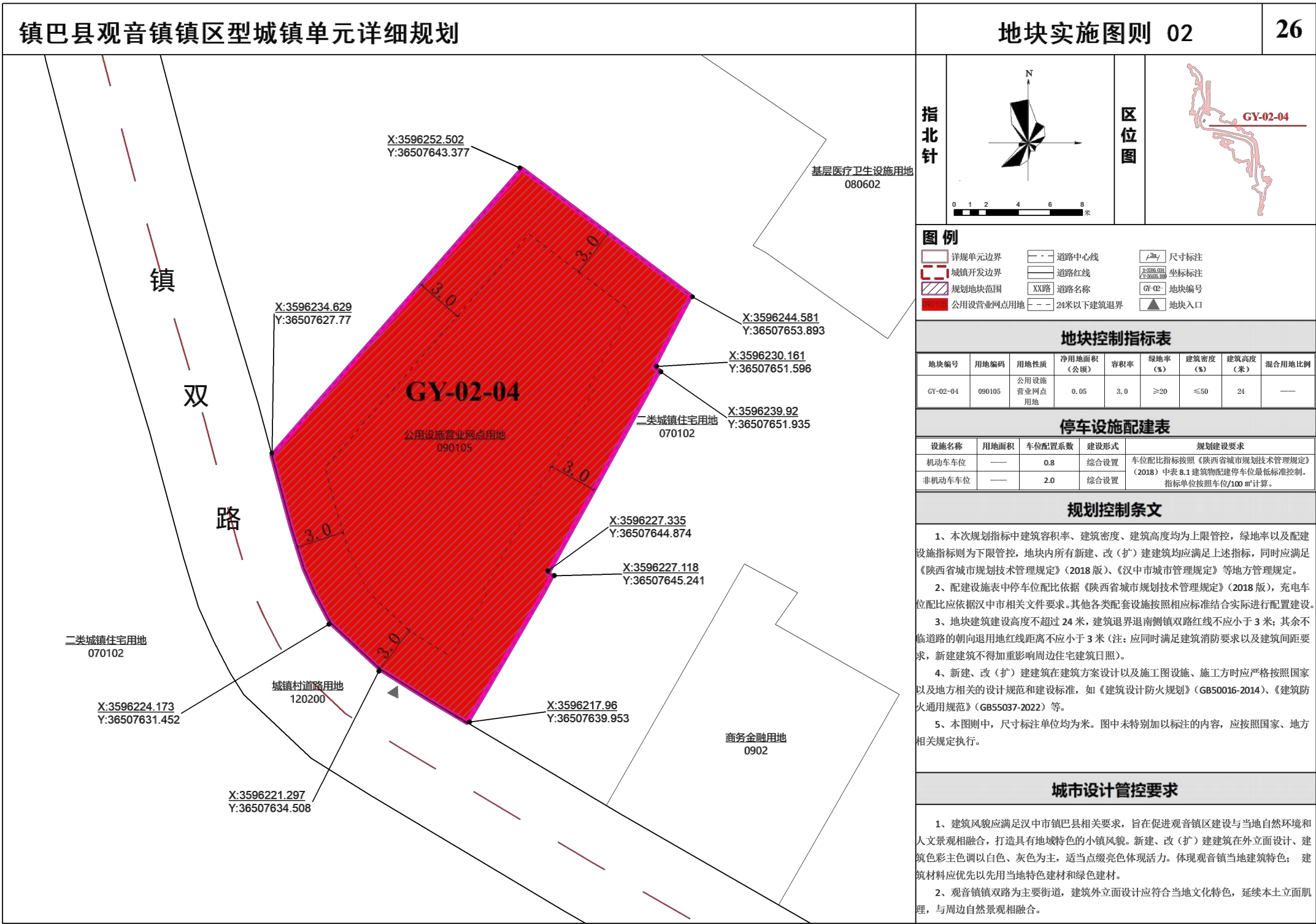
	详规单元边界		中小学用地		公园绿地
	城镇开发边界		商业用地		防护绿地
	二类城镇住宅用地		对外交通场站用地		广场用地
	对非居住道路设施用地		社会停车场用地		陆地水域
	机关团体用地		供电用地		农村

地块控制指标表

地块编号	用地代码	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	规划状态
GY-01-01	070102	二类城镇住宅用地	0.29	2					现状
GY-01-02	140100	公园绿地	0.16	4					规划
GY-01-03	070102	二类城镇住宅用地	0.17	1					现状
GY-01-04	0801	机关团体用地	0.14	2			12		现状
GY-01-05	070102	二类城镇住宅用地	0.15	2			12		现状
GY-01-06	070102	二类城镇住宅用地	0.18	1			12		现状
GY-01-07	0801	机关团体用地	0.32	2			12		现状
GY-01-08	070102	二类城镇住宅用地	0.73	2			12		现状
GY-01-09	090105	公用设施营业网点用地	0.04	4			12		现状
GY-01-10	070102	二类城镇住宅用地	0.49	3			12		现状
GY-01-11	070102	二类城镇住宅用地	0.29	3			12		现状
GY-01-12	070102	二类城镇住宅用地	0.05	2			12		现状
GY-01-13	140100	公园绿地	0.06						现状
GY-01-14	090104	旅馆用地	0.06	4			24		现状
GY-01-15	090104	旅馆用地	0.02	4			24		现状
GY-01-16	070102	二类城镇住宅用地	0.52	2			12		现状
GY-01-17	140100	公园绿地	0.07						现状
GY-01-18	140300	公园绿地	0.07						现状
GY-01-19	120801	对外交通场站用地	0.05	0	20.0				规划
GY-01-20	070102	二类城镇住宅用地	0.23	2			12		现状
GY-01-21	120803	公园绿地	0.12	0			12		规划
GY-01-22	140300	广场用地	0.15						现状
GY-01-23	070102	二类城镇住宅用地	0.55	1			12		现状
GY-01-24	070102	二类城镇住宅用地	0.04	3			12		现状
GY-01-25	070102	二类城镇住宅用地	0.15	3			12		现状
GY-01-26	070102	二类城镇住宅用地	1.29	3			12		现状
GY-01-27	080403	中小学用地	0.25	3	30.0		24		规划
GY-01-28	080403	中小学用地	1.69	3			24		现状
GY-01-29	070102	二类城镇住宅用地	0.53	2			12		现状
GY-01-30	1303	供电用地	0.19	2			24		现状
GY-01-31	070102	二类城镇住宅用地	0.57	3			12		现状
GY-01-32	070102	二类城镇住宅用地	0.04	2			12		现状
GY-01-33	070102	二类城镇住宅用地	0.18	3			12		现状
GY-01-34	070102	二类城镇住宅用地	0.16	2			12		现状
GY-01-35	070102	二类城镇住宅用地	0.20	2			12		现状
GY-01-36	070102	二类城镇住宅用地	0.32	2			12		现状
GY-01-37	070102	二类城镇住宅用地	0.11	1			12		现状
GY-01-38	142000	防护绿地	0.01						现状
GY-01-39	0704	农村社区服务设施用地	0.02	2			12		现状
GY-01-40	070102	二类城镇住宅用地	0.28	4			12		现状
GY-01-41	140300	广场用地	0.05						现状
GY-01-42	070102	二类城镇住宅用地	0.05	4			12		现状
GY-01-43	070102	二类城镇住宅用地	0.16	4			12		现状



图则



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“镇巴县观音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。