

# 镇巴县仁村镇 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，结合仁村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）》《仁村镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，加强仁村镇镇区规划管理，科学合理指导镇区开发建设及更新更建，特编制《镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划》（以下简称《规划》）。
- 《规划》将仁村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》是对仁村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

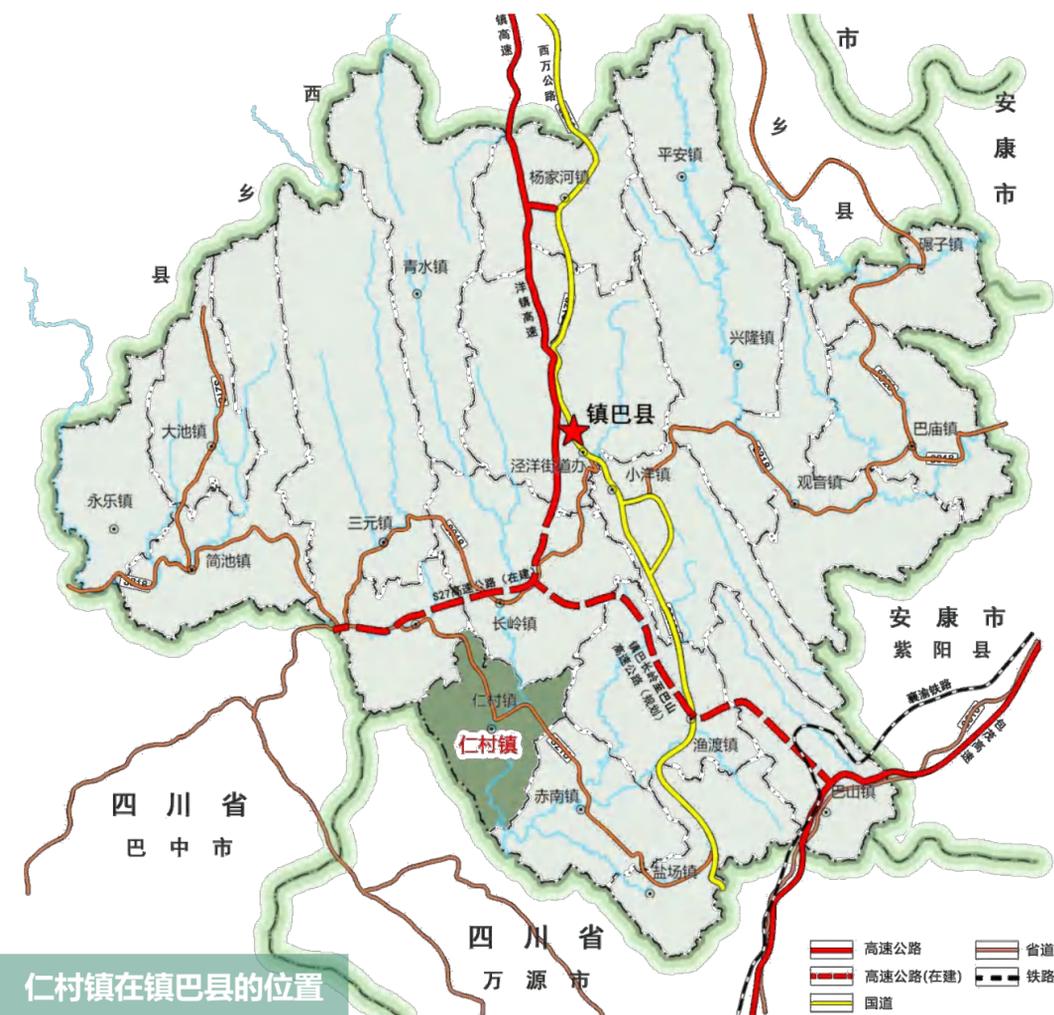


## 规划范围：

规划范围（镇区型城镇单元）：仁村镇镇区位于东院社区，徐家河由北向南穿镇而过，镇区呈现“条状”。北接庄房村，西与兴隆村、洋鱼塘村相邻，东与回龙村毗邻。

单元编号：610728207400082。

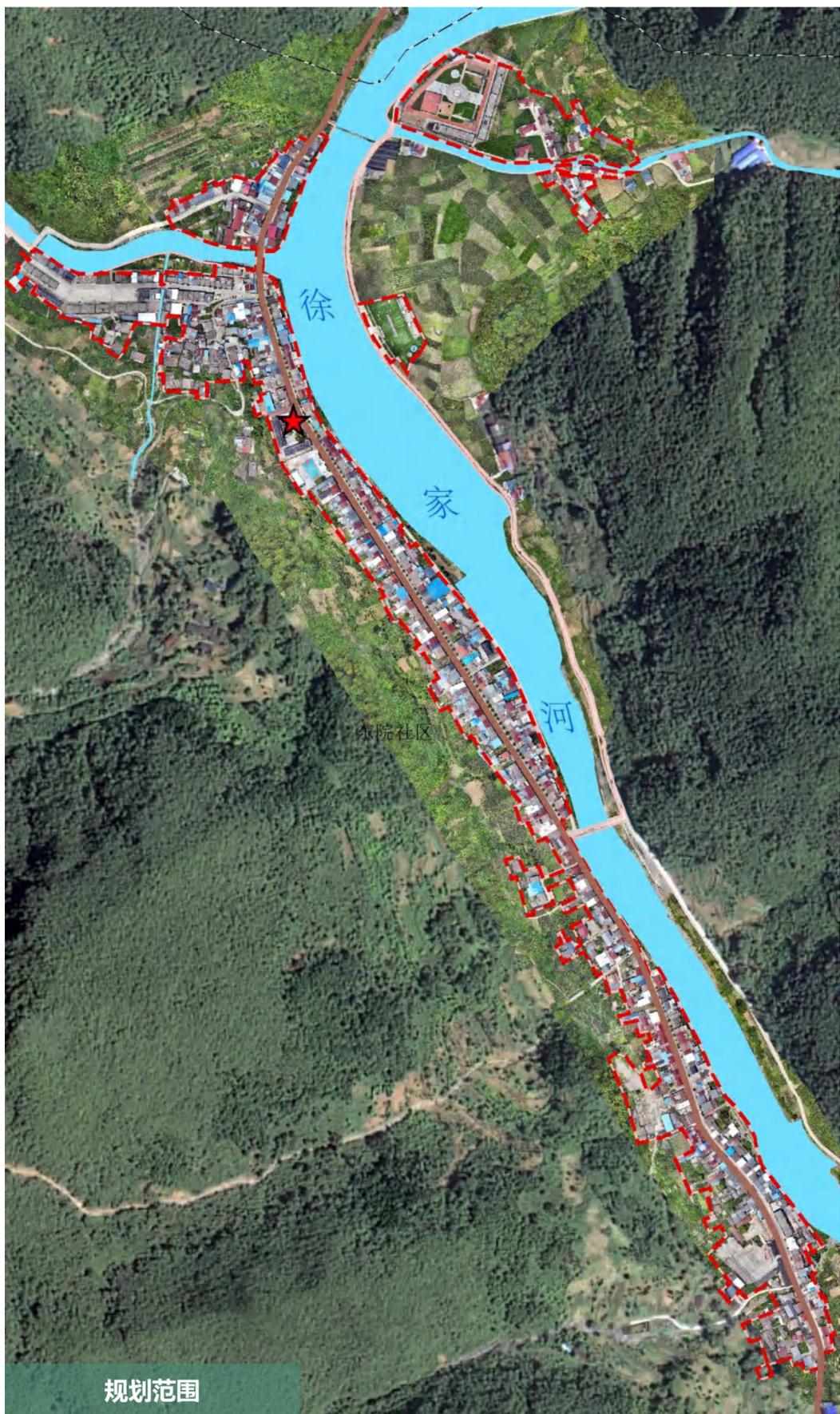
本单元详细规划总用地面积：25.19公顷，其中城镇开发边界面积22.49公顷。



仁村镇在镇巴县的位置



规划范围在仁村镇的位置



规划范围

# 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

## 宜居绿色小镇

**发展目标：**以生态农业和文化生态旅游业为主，建设特色种养及农文旅融合发展区，推进生态旅游，建设特色旅游小镇。

**主导功能：**行政、文化、商贸服务、居住等。



# 空间结构

形成“一心一轴一廊两区多节点”的单元空间结构

一心

镇区公共管理中心

一轴

枣树坪公路发展轴

一廊

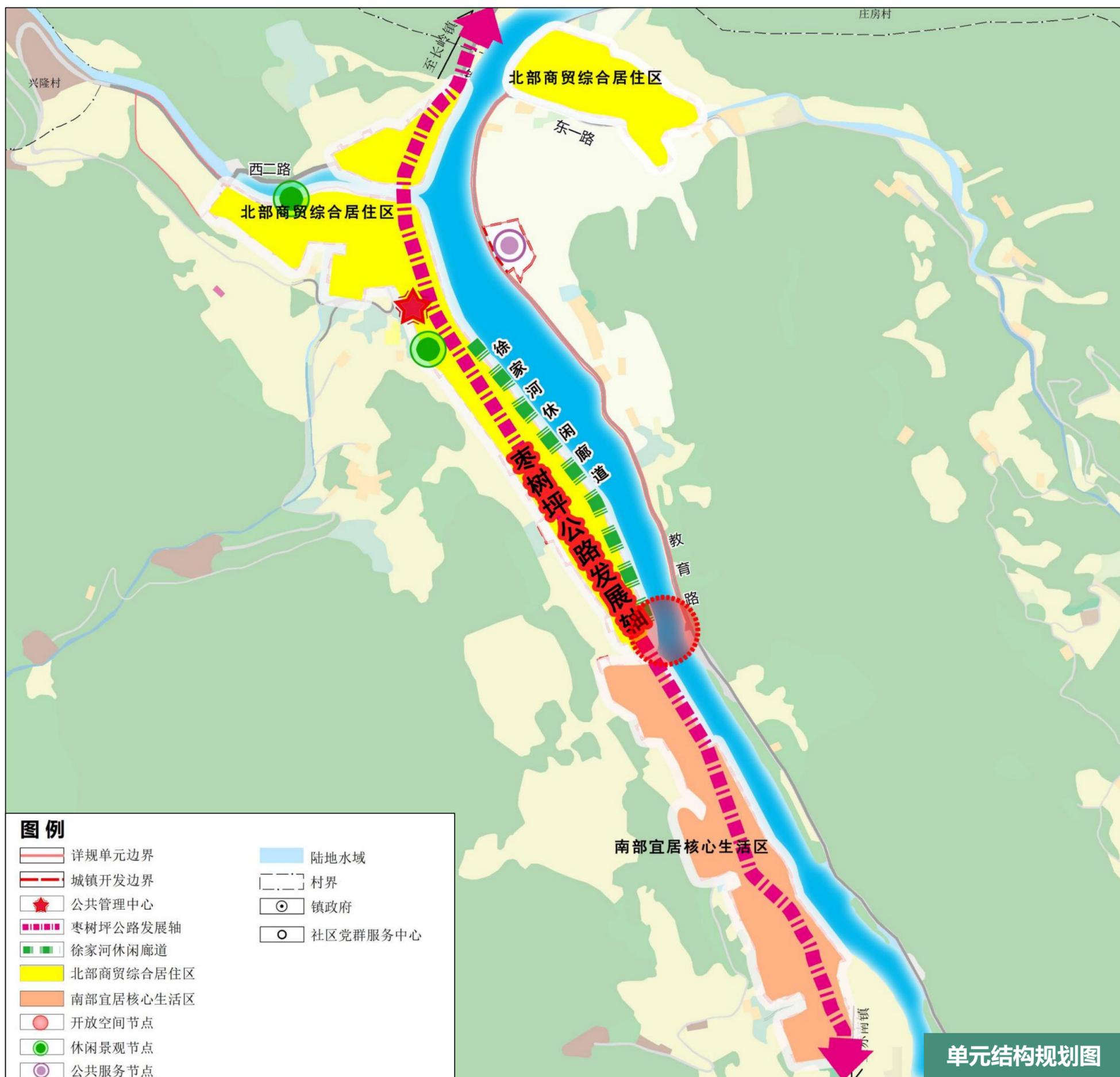
徐家河休闲廊道

两区

北部商贸综合居住区、南部宜居核心生活区

多节点

开放空间节点、休闲景观节点、公共服务节点



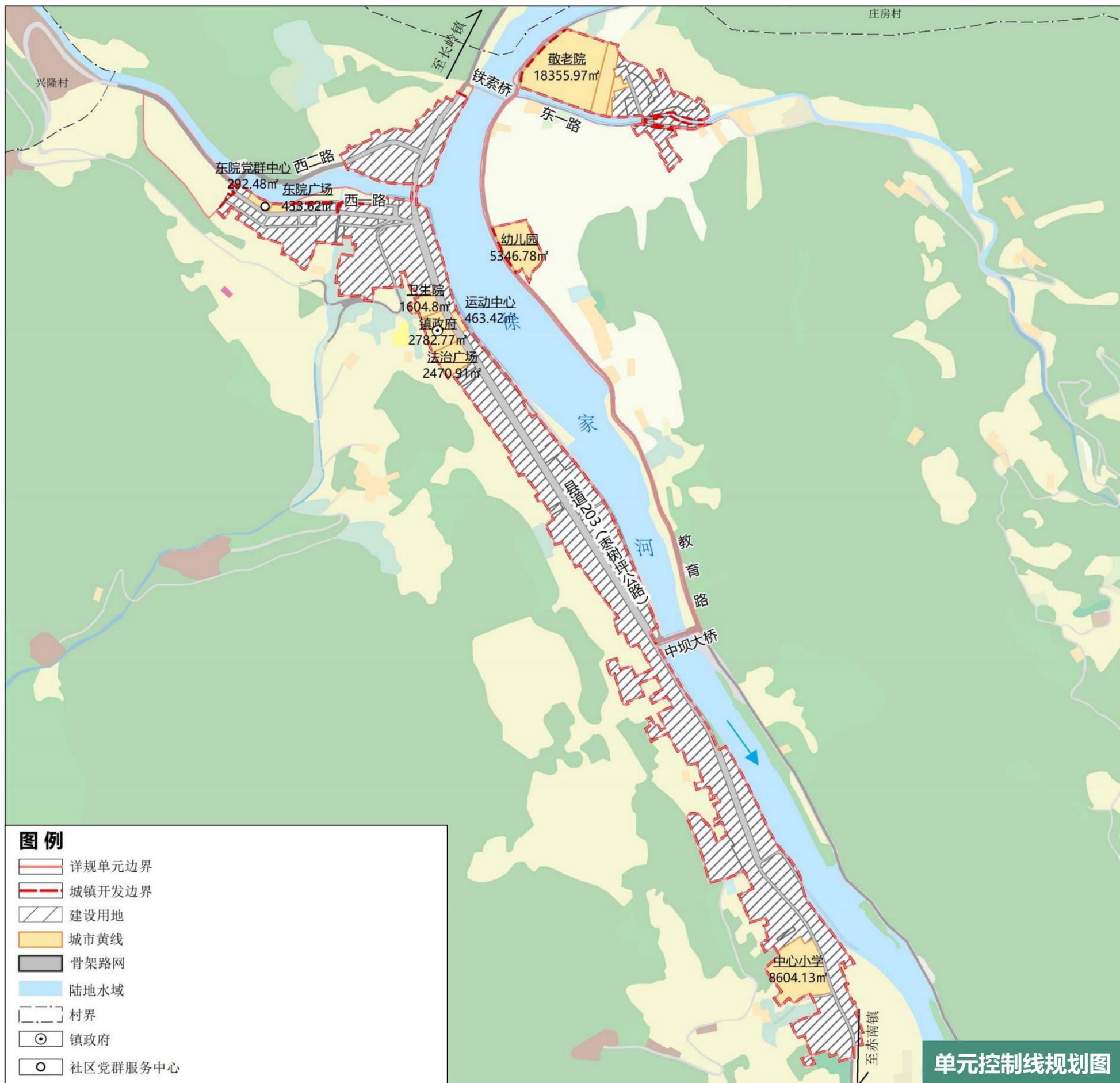
# 底线约束



## 传导落实总体规划约束性指标

城镇开发边界面积（落实上位规划）：22.49 公顷

城市黄线（详规划定）：4.04 公顷

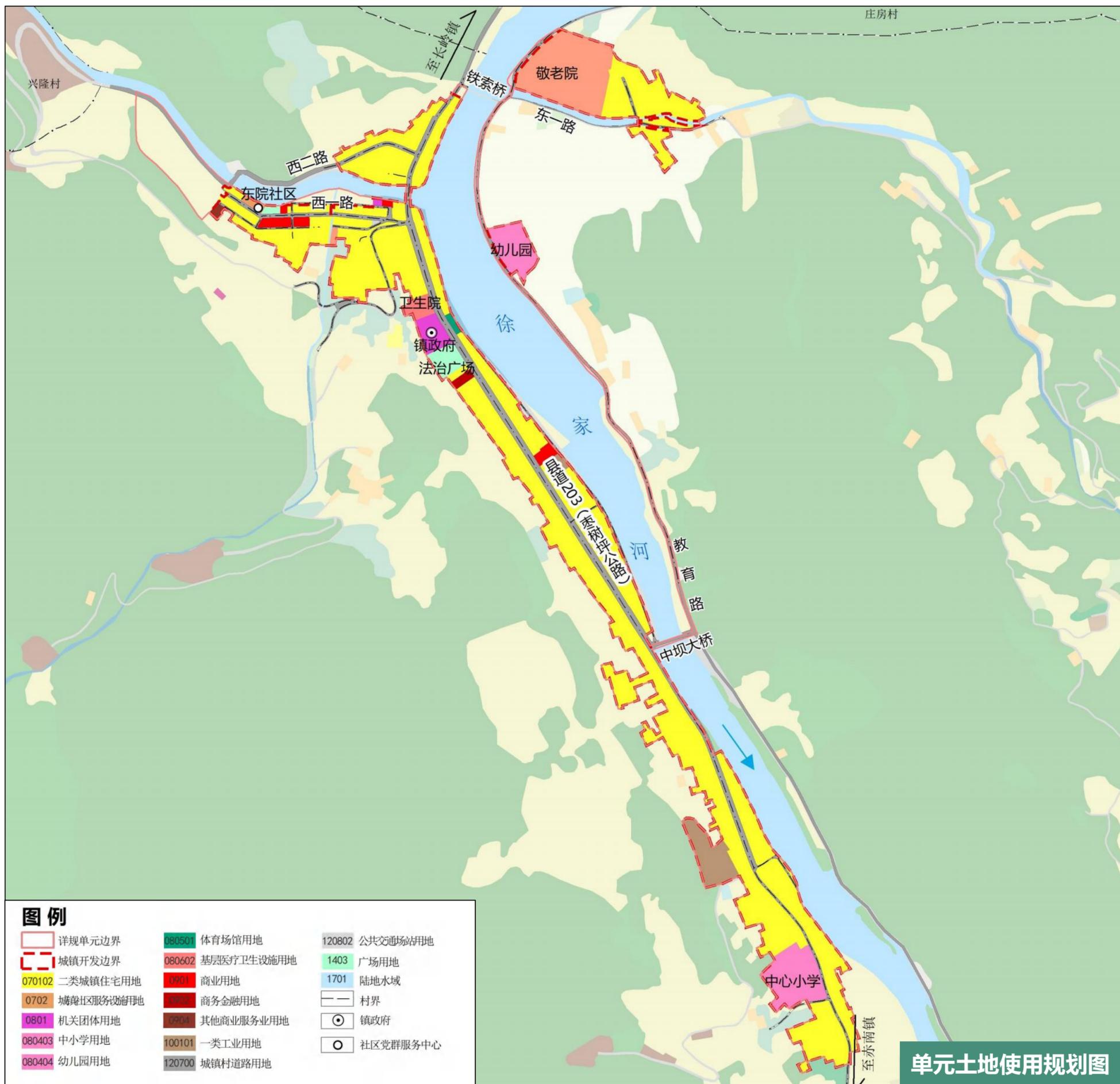


# 用地布局

城镇开发边界用地面积22.49公顷。

规划居住用地14.97公顷，常住人口约2000人。

落实敬老院、商业用地、广场等用地布局。



单元土地使用规划图

# 公共服务设施

## 镇级公共服务设施

行政管理设施：镇政府。

教育设施：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。

体育设施：镇级运动场地。

## 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 1 处。

行政管理与社区服务设施：东院社区党群服务中心。

医疗卫生设施：东院社区卫生室。

社会福利设施：东院社区日间照料中心。



# 综合交通

形成“两纵三横”的主干路网结构

两纵

枣树坪公路、教育路

三横

西一路、西二路、东一路

道路红线

枣树坪公路：14米、教育路：7米

停车设施

综合设置型停车场3处，规划1处



# 市政与防灾规划



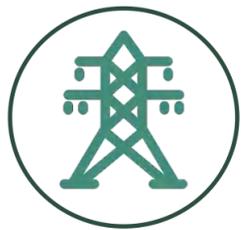
## 给水工程规划

仁村镇水源引自仁村镇马家河水源地。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东院社区污水处理厂。



## 供电工程规划

现状镇区电力引自35kV长岭镇变电站，待仁村镇变电站修建完成，落实上位规划，镇区电力将引自35kV仁村镇变电站。



## 通信工程规划

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

保留现状垃圾收集点6处，规划垃圾收集点1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7处，用地规模共计3.52公顷。  
镇区徐家河按照20年一遇的防洪标准。

# 图则

## 镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划

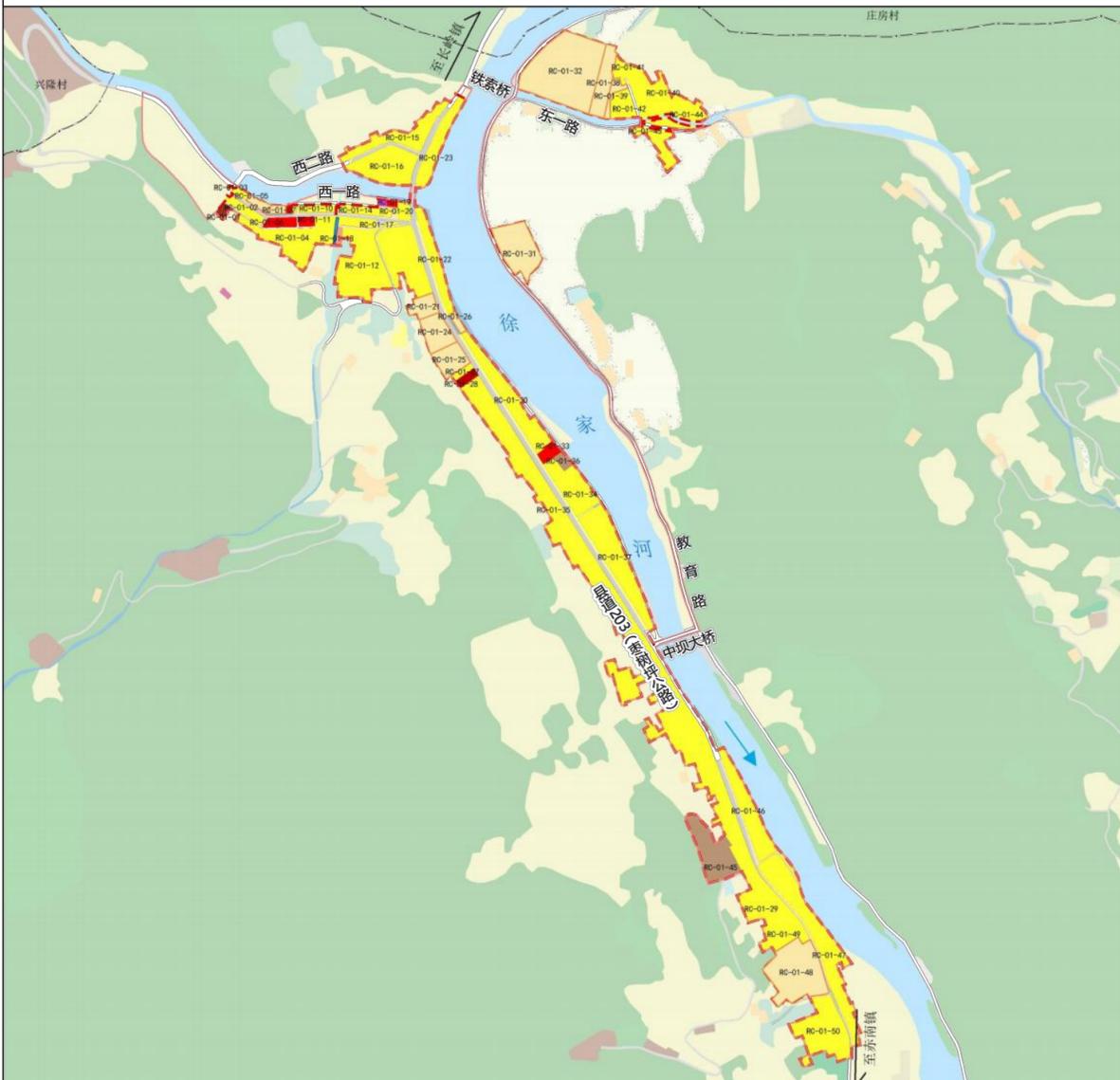


### 普适图则 01

22



## 镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划



### 普适图则 02

23

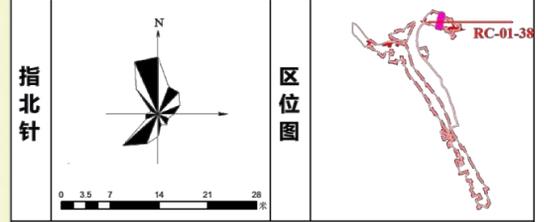


# 图则

## 镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划

## 地块实施图则 01

24



**图例**

详细单元边界	道路中心线	尺寸标注
城镇开发边界	道路红线	坐标标注
规划地块范围	XX路 道路名称	地块编号
080701 老年人社会福利用地	24米以下建筑退界	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)	混合用地比例
RC-01-38	080701	老年人社会福利用地	0.31	2.0	≥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
机动车车位	—	0.3	综合设置	车位配比按照《陕西省城市管理条例》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按照车位/100㎡计算。
非机动车车位	—	1.5	综合设置	

### 规划控制条文

- 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则为下限管控, 地块内所有新建、改(扩)建建筑均应符合上述指标, 同时应符合《陕西省城市管理条例》(2018版)、《汉中市城市管理条例》等地方管理规定。
- 配建设施表中停车位配比依据《陕西省城市管理条例》(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。
- 地块建筑建设高度不超过 24 米; 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)。
- 新建、改(扩)建建筑在建筑方案设计以及施工图设施、施工方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。
- 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。

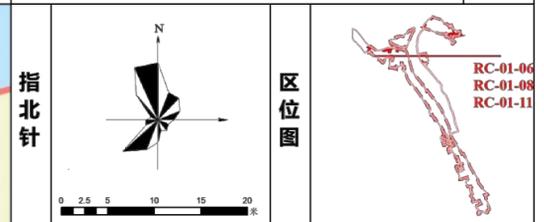
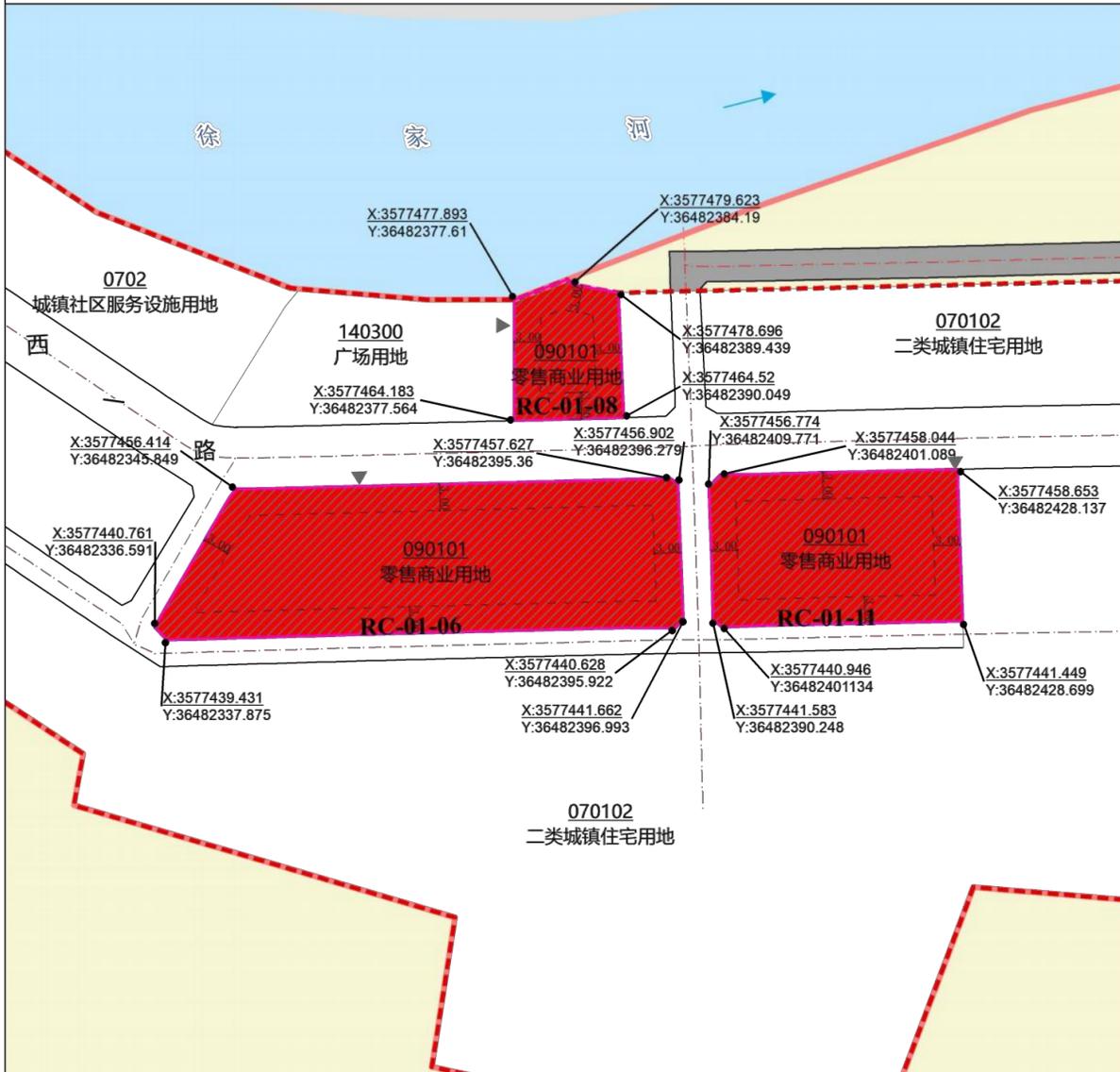
### 城市设计管控要求

- 建筑风貌应满足汉中市镇巴县相关要求, 旨在促进仁村镇建设与当地自然环境和人文景观相融合, 打造具有地域特色的乡村风貌。新建、改(扩)建建筑在外立面设计、建筑色彩主色调以白色、灰色为主, 适当点缀亮色体现活力, 体现仁村镇当地建筑特色; 建筑材料应优先以当地特色建材和绿色建材。
- 仁村镇枣坪公路为主要街道, 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。

## 镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划

## 地块实施图则 02

25



**图例**

详细单元边界	道路中心线	尺寸标注
城镇开发边界	道路红线	坐标标注
规划地块范围	XX路 道路名称	地块编号
零售商业用地	24米以下建筑退界	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)	混合用地比例
RC-01-06	090101	零售商业用地	0.09	3.5	—	≤50	24	—
RC-01-08	090101	零售商业用地	0.02	3.5	—	≤50	24	—
RC-01-11	090101	零售商业用地	0.05	3.5	—	≤50	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
机动车车位	—	1.2	综合设置	车位配比按照《陕西省城市管理条例》(2018)中表 8.1 建筑物配建停车位最低标准控制, 指标单位按照车位/100㎡计算。
非机动车车位	—	5.0	综合设置	

### 规划控制条文

- 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则为下限管控, 地块内所有新建、改(扩)建建筑均应符合上述指标, 同时应符合《陕西省城市管理条例》(2018版)、《汉中市城市管理条例》等地方管理规定。
- 配建设施表中停车位配比依据《陕西省城市管理条例》(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。
- 地块建筑建设高度不超过 24 米, 建筑退界退西一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)。
- 新建、改(扩)建建筑在建筑方案设计以及施工图设施、施工方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。
- 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

- 建筑风貌应满足汉中市镇巴县相关要求, 旨在促进仁村镇建设与当地自然环境和人文景观相融合, 打造具有地域特色的乡村风貌。新建、改(扩)建建筑在外立面设计、建筑色彩主色调以白色、灰色为主, 适当点缀亮色体现活力, 体现仁村镇当地建筑特色; 建筑材料应优先以当地特色建材和绿色建材。
- 仁村镇枣坪公路为主要街道, 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“镇巴县仁村镇镇区型城镇单元详细规划”字样）。

电子邮箱: [zbx610728@163.com](mailto: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。