

凤翔区城关镇马村、六营村、纸坊村、瓦窑头村实用性村庄规划（2021-2035年）
（公开版）

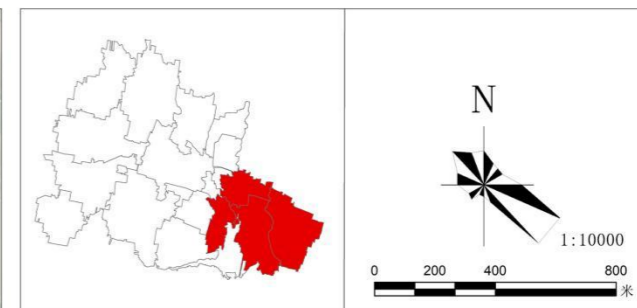
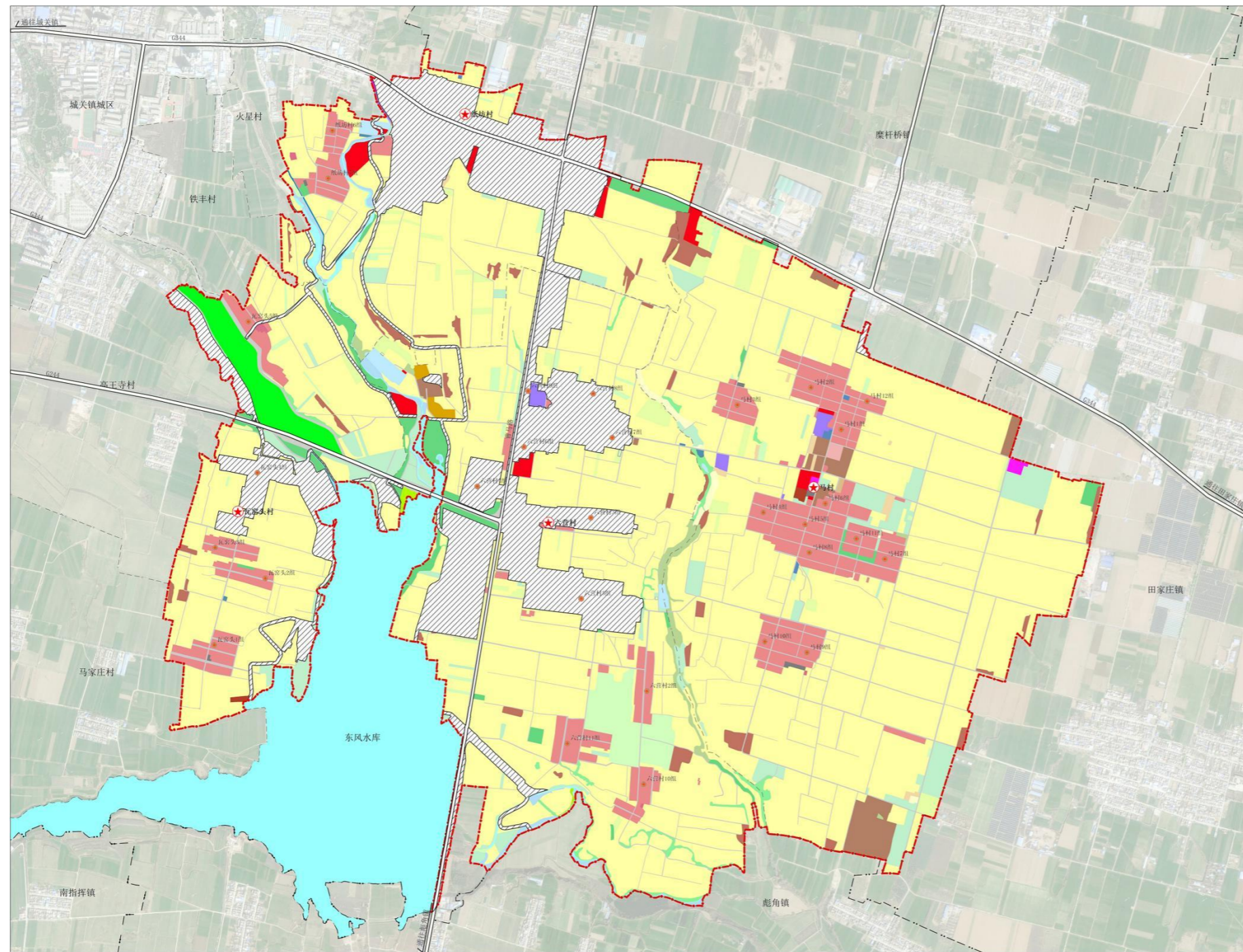
凤翔区城关镇人民政府
2026年4月

一、图件

宝鸡市凤翔区城关镇马村、六营村、纸坊村、瓦窑头村实用性村庄规划（2021-2035年）

综合规划图

03



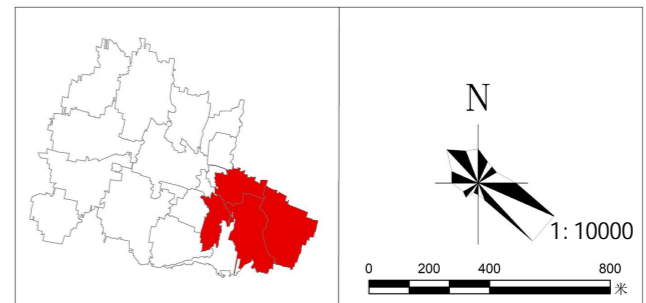
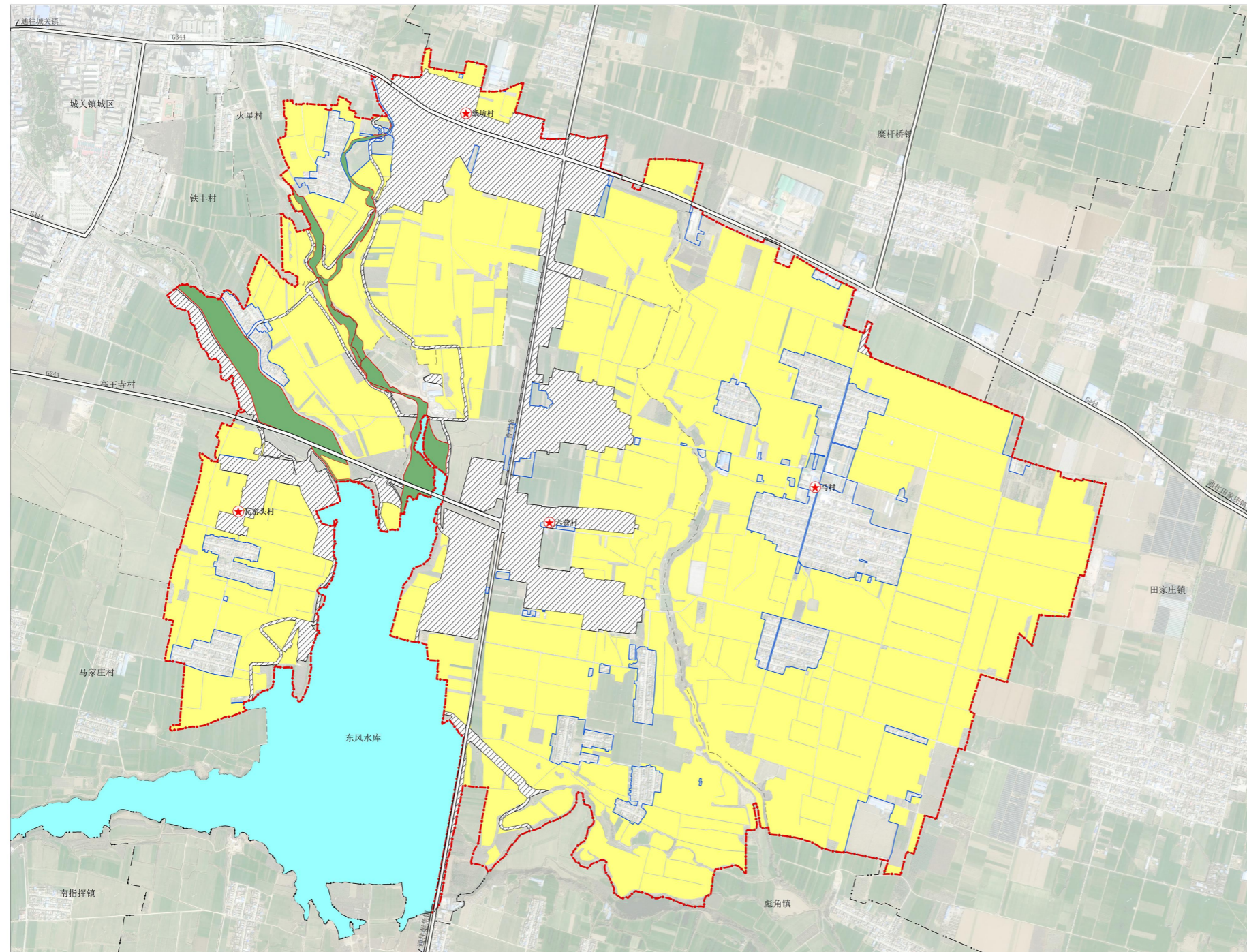
图例

- 规划范围
- 镇界
- 村界
- ★ 村委会
- ▨ 城镇开发边界

用地性质

- | | |
|------------------|-------------|
| 0102水浇地 | 0901商业用地 |
| 0103旱地 | 1001工业用地 |
| 0201果园 | 1002采矿用地 |
| 0205其他园地 | 1101物流仓储用地 |
| 0301乔木林地 | 1202公路用地 |
| 0303灌木林地 | 1207城镇村道路用地 |
| 0304其他林地 | 1301供水用地 |
| 0401天然牧草地 | 1302排水用地 |
| 0403其他草地 | 1309环卫用地 |
| 0503沼泽草地 | 1311水工设施用地 |
| 0506内陆滩涂 | 1403广场用地 |
| 060101村道用地 | 1503宗教用地 |
| 060201种植设施建设用地 | 1506殡葬用地 |
| 060202畜禽养殖设施建设用地 | 1507其他特殊用地 |
| 0703农村宅基地 | 1701河流水面 |
| 0704农村社区服务设施用地 | 1703水库水面 |
| 0801机关团体用地 | 1704坑塘水面 |

重要控制线规划图



图例

- 规划范围
- 镇界
- 村界
- 村委会
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 村庄建设边界

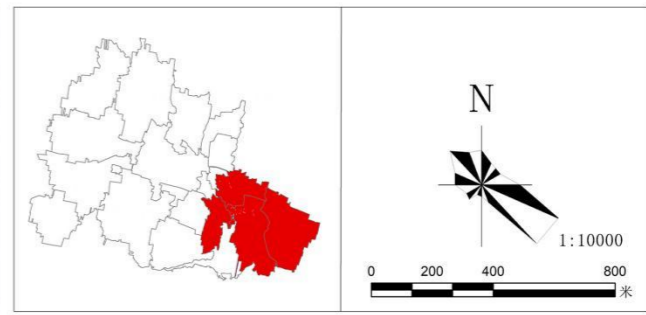
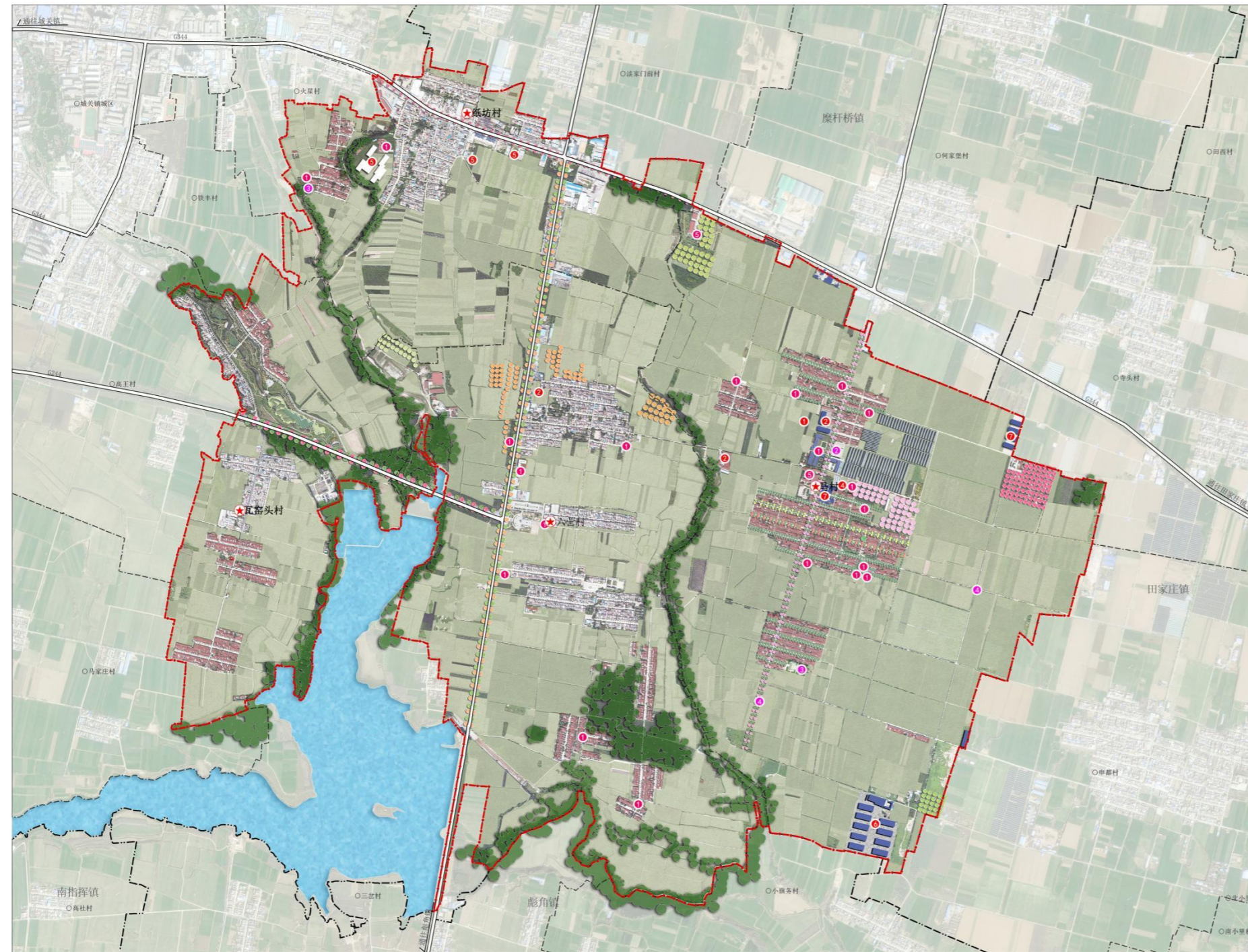
永久基本农田：
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的永久基本农田指标和要求，马村落实永久基本农田保护面积295.65公顷；六营村落实永久基本农田保护面积160.12公顷；纸坊村落实永久基本农田保护面积97.63公顷；瓦窑头村落实永久基本农田保护面积84.25公顷。
管控要求：永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

城镇开发边界：
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的城镇开发边界，马村落实城镇开发边界面积0.60公顷；六营村落实城镇开发边界面积74.64公顷；纸坊村落实城镇开发边界面积54.43公顷；瓦窑头村落实城镇开发边界面积24.24公顷。
管控要求：强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用，规划建设用地应符合建设用地规模控制指标和详细规划控制要求。城镇开发边界内绿线、黄线等环境管控区按照相关规定执行管控。

生态保护红线
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的城镇开发边界。马村不涉及生态保护红线；六营村落实生态保护红线面积6.66公顷；纸坊村落实生态保护红线面积4.36公顷；瓦窑头村落实生态保护红线面积14.79公顷。
管控要求：禁止在生态保护红线范围内从事任何不符合规定的建设活动；生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理；根据主导生态功能定位，实施差别化管理，确保生态保护红线生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。

村庄建设边界
马村划定村庄建设边界60.52公顷；六营村划定村庄建设边界15.30公顷；纸坊村划定村庄建设边界9.32公顷；瓦窑头村划定村庄建设边界13.42公顷。村庄建设边界以农村宅基地为主。
有序推进村庄整合，合理安排村庄建设用地，优先满足农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套生态旅游开发建设，严格控制开发强度和农房活动影响范围；严格落实“一户一宅”，合理划定村庄宅基地范围；规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整，按相关要求和程序办理。

村庄建设总平面图



图例

- 规划范围
- 镇界
- 村界
- 村委会
- 对外交通干道
- 人居环境整治类项目
 - 新建宅基地
- 公共服务设施及基础设施类项目
 - 提升改造给水设施点
 - 新建红白理事会
 - 新建广场
 - 道路硬化
- 产业发展类项目
 - 青储加工中心
 - 仓储物流中心
 - 手工艺品加工厂
 - 农机用房
 - 零售商业
 - 农副产品加工厂
 - 新建加工厂

新增宅基地建设管控
高度控制：建筑层数宜为1、2层，不应超过3层，建筑高度不应大于12米。
建设退让：住宅主入口外墙退让县道不应小于10米，乡道不应小于5米。

二、近期建设项目表

表1 马村近期建设项目规划表

单位：公顷

| 编号 | 项目类型 | 项目名称 | 项目任务 | 项目规模 | 建设时序 |
|----|-----------|---------------|---------------------------------------|------|------|
| 1 | 03 产业发展项目 | 马村农副产品加工厂 1 号 | 马村东南规划新增一处工业用地，建设农副产品加工中心。 | 4.94 | 2030 |
| 2 | | 马村农副产品分包厂 | 马村 1 组南侧规划新增一处工业用地，建设农副产品分包中心。 | 1.16 | 2027 |
| 3 | | 马村青贮加工厂 | 马村原小学北侧规划新增一处工业用地，建设青贮加工工厂。 | 1.06 | 2027 |
| 4 | | 马村农机用房 | 马村 6 组北侧附设一处农机用房，用于村庄居民生产生活摆放农具使用。 | 0.17 | 2027 |
| 5 | | 马村粮食烘干仓储项目 | 马村 2 组南侧规划新增粮食烘干仓储项目。 | 0.76 | 2028 |
| 6 | | 马村农副产品加工厂 2 号 | 马村东北规划新增工业用地 1 处，用于农副产品加工。 | 0.96 | 2030 |
| 7 | | 马村农副产品加工厂 3 号 | 马村 6 组原有商业用地改造为加工厂。 | 0.43 | 2027 |
| 8 | | 马村特色餐饮项目 | 马村闲置小学改造成为商业用地。 | 0.64 | 2027 |
| 9 | | 马村农产品仓储项目 | 马村闲置中学改造成为仓储用地。 | 0.47 | 2028 |
| 10 | 04 基础设施建设 | 道路提升 | 村庄内部分产业道路砂石化 | / | 2027 |
| 11 | 05 公服设施建设 | 马村红白理事会 | 马村 1 组南侧建设红白理事会 1 处。 | 0.49 | 2028 |
| 12 | | 活动广场 | 马村 9 组新建休闲活动广场一处 | 0.22 | 2030 |
| 13 | 06 人居环境整治 | 新增宅基地 | 各村组结合村民需求新增宅基地 | 2.47 | 2027 |
| 14 | | 宅前景观整治提升 | 对村庄村组宅前空间进行环境景观提升，设置花池、入户花园、乡村菜园等宅前景观 | / | 2030 |

表2 六营村近期建设项目规划表

单位：公顷

| 编号 | 项目类型 | 项目名称 | 项目任务 | 项目规模 | 建设时序 |
|----|-----------|-----------|---------------------------------------|------|------|
| 1 | 03 产业发展项目 | 六营村物流仓储项目 | 规划结合民俗村，建设一处物流仓储中心。 | 0.72 | 2028 |
| 2 | | 六营村商业项目 | 六营村打造一部分特色商业为后期旅游承载做配套使用。 | 0.81 | 2028 |
| 3 | 06 人居环境整治 | 新建宅基地 | 各村组结合村民需求新增宅基地 | 1.98 | 2027 |
| 4 | | 宅前景观整治提升 | 对村庄村组宅前空间进行环境景观提升，设置花池、入户花园、乡村菜园等宅前景观 | / | 2030 |

表3 纸坊村近期建设项目规划表

单位：公顷

| 编号 | 项目类型 | 项目名称 | 项目任务 | 项目规模 | 建设时序 |
|----|-----------|----------|---------------------------------------|------|------|
| 1 | 03 产业发展项目 | 零售商业 | 规划 2 处商业用地用于日常生活服务。 | 0.93 | 2028 |
| 2 | | 纸坊村滨水商业 | 规划部分商业用地作为旅游服务配套使用。 | 1.39 | 2028 |
| 3 | 05 公服设施建设 | 活动广场 | 新建休闲活动广场一处 | 0.04 | 2028 |
| 4 | 06 人居环境整治 | 新建宅基地 | 各村组结合村民需求新增宅基地 | 0.93 | 2027 |
| 5 | | 宅前景观整治提升 | 对村庄村组宅前空间进行环境景观提升，设置花池、入户花园、乡村菜园等宅前景观 | / | 2030 |

表4 瓦窑头村近期建设项目规划表

单位：公顷

| 编号 | 项目类型 | 项目名称 | 项目任务 | 项目规模 | 建设时序 |
|----|-----------|----------|---------------------------------------|------|------|
| 1 | 06 人居环境整治 | 宅前景观整治提升 | 对村庄村组宅前空间进行环境景观提升，设置花池、入户花园、乡村菜园等宅前景观 | / | 2030 |

三、管制规则

1.农用地管控

(1) 本次规划马村落实永久基本农田保护面积 295.65 公顷；六营村落实永久基本农田保护面积 160.12 公顷；纸坊村落实永久基本农田保护面积 97.63 公顷；瓦窑头村落实永久基本农田保护面积 84.25 公顷。任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 马村耕地保护目标为 299.93 公顷；六营村耕地保护目标为 202.12 公顷；纸坊村耕地保护目标为 101.44 公顷；瓦窑头村耕地保护目标为 85.02 公顷。未经许可不得随意占用耕地；确需占用的，应按程序办理相关报批手续。

2.生态用地管控

马村不涉及生态保护红线；六营村落实生态保护红线面积：6.66 公顷；纸坊村落实生态保护红线面积：4.36 公顷；瓦窑头村落实生态保护红线面积 14.79 公顷。

禁止在生态保护红线范围内从事任何不符合规定的建设活动。

生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。

遵循生态优先第五条[管理原则]严格管控、奖惩并重的原则，严禁不符合主体功能定位的各类开发活动。

根据主导生态功能定位，实施差别化管理，确保生态保护红线生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。

3.建设空间管控

(1) 农村住宅。马村划定农村宅基地 38.18 公顷；六营村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 11.72 公顷；纸坊村（城镇开发边界外）划定农村宅基地总用地规模为 5.54 公顷；瓦窑头村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 10.93 公顷。按照国家相关法规及规范要求，结合地方相关要求，本次规划马村村民建房宅基地面积控制在 200 m²以内，六营村、纸坊村、瓦窑头村村民建房宅基地面积控制在 133 m²以内。应在划定的宅基地建设范围内建设住宅，且使先利用村内闲置宅基地和空闲地，层数不应超过 3 层，建筑高度不应大于 12 米。村民建房应体现关中民居特色，建筑色彩以土黄和青灰为主，符合村庄整体景观风貌控制要求。

(2) 新增建设用地。新增公共服务设施用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑高度不超过 12 米；新增商业用地容积率不大于 2.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 20%，建筑高度不超过 18 米；新增工业用地容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 40%，绿地率不大于 15%，建筑高度不超过 24 米；新增物流仓储用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 20%，绿地率不小于 20%，建筑高度不超过 12 米；新增公用设施用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不大于 20%；新增广场用地绿地率不小于 20%。

(3) 配套设施。村内供水、供电、污水收集等设施用地，不得擅自占用或改变用途。房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。

4.村庄防灾减灾设施管控

(1) 农房建设及其他房屋建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 广场、幸福院空地等为地震等紧急情况下的防灾避险场所，建设和使用应利于紧急避灾时的使用要求。

5.历史文化保护管控

规划范围涉及全国重点文物保护单位秦雍城遗址，规划落实已审批公布的历史文化保护线。规划范围内有区级文物保护单位5处，规划落实历史文化保护范围及建设控制地带要求。

依据《文物保护法》和《陕西省文物保护条例》相关内容要求对文物古迹进行保护。

保护范围管理规定：不得进行除保护、管理、展示、环境整治工程以外的其他建设工程。不得进行任何与保护措施无关的建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须在充分保障文物安全的前提下履行报批手续。保护工程和展示工程应遵循不改变文物原状和最小干预的原则。展示设施及宣传标识的设计和安装位置等，应与整体环境风貌相协调。

建设控制地带管理规定：随着考古工作的进展，一经发现新的重要相关遗存，应及时调整保护范围，确保新发现文物的安全。不得进行任何有损遗址整体环境和历史风貌的建设活动。新建项目应按照相关法律法规要求，履行报批程序。不得进行挖坑取土、新建坟墓等破坏或改变地形地貌的活动。

四、村规民约

自觉移风易俗，倡导喜事新办；

反对盲目攀比，宴席不超十桌；

提倡崇尚科学，反对封建迷信；

提倡婚姻自由，反对买卖婚姻；

提倡创新创业，反对等靠要拿；

按规划搞建设，未批准莫动工；

改善村庄旧貌，做好垃圾分类；

提倡简约定亲，彩礼不超五万；

提倡丧事简办，弘扬勤俭节约；

提倡健康娱乐，反对聚众赌博；

提倡睦邻友好，反对宗教纠纷；

严守基本农田，反对侵占耕地；

村设施常维修，保障道路畅通；

村中事多谏言，给村民参与权。