

凤翔区城关镇马家庄村、豆腐村、高王寺村实用性村庄规划（2021-2035年）
（公开版）

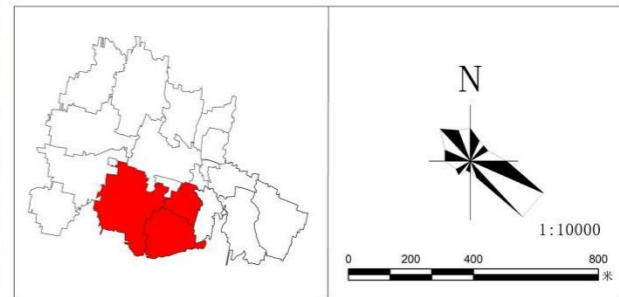
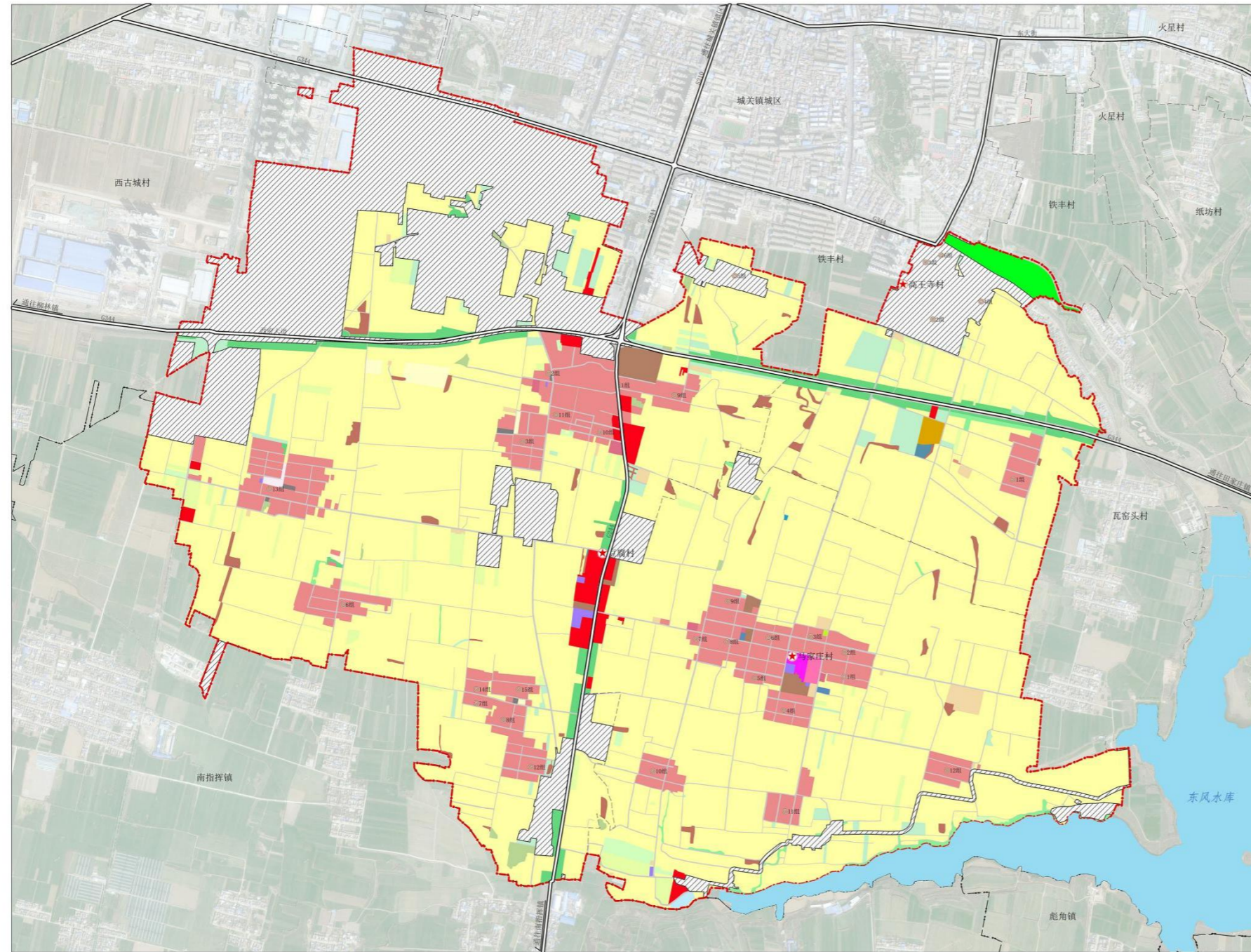
凤翔区城关镇人民政府
2026年4月

一、图件

宝鸡市凤翔区城关镇马家庄村、豆腐村、高王寺村实用性村庄规划（2021-2035年）

综合规划图

03



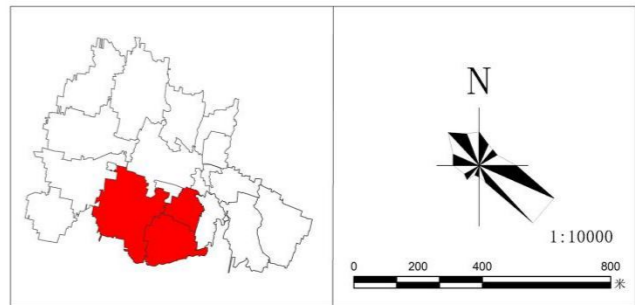
图例

- 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 |
| 0204其他园地 | 1101物流仓储用地 |
| 0205其他园地 | 1202公路用地 |
| 0301乔木林地 | 1207城镇村道路用地 |
| 0303灌木林地 | 1301供水用地 |
| 0304其他林地 | 1302排水用地 |
| 0402人工牧草地 | 1306通信用地 |
| 0403其他草地 | 1309环卫用地 |
| 060101村道用地 | 1401公园绿地 |
| 060202畜禽养殖设施建设用地 | 1503宗教用地 |
| 0703农村宅基地 | 1506殡葬用地 |
| 0801机关团体用地 | 1704坑塘水面 |
| 0804教育用地 | 16留白用地 |

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
 - 新建宅基地
 - 新建活动广场
 - 指标留白
 - 已建垃圾中转站

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 马庄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	马家庄旱地农业种植基地	结合村内农田建设现代化种植基地	20	2027
2		马家庄入口餐饮集市	村庄入口商业空间打造餐饮集市	0.1	2028
3	04 基础设施建设	道路提升	村庄内部分产业道路砂石化	/	2028
4	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
5		入口景观提升	村庄入口设置路牌，亭子等设施，提升景观	/	2030

表2 豆腐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	豆腐村沿街商业提质	提升现状商业，作为乡村旅游配套	/	2028
2	04 基础设施建设	道路提升	村庄内部分产业道路砂石化	/	2028
3		新建垃圾中转站	村委会后建设垃圾中转站	0.02	2027
4		新建公厕	村委会和 13 组分别新建公厕 1 处	/	2027
5	05 公服设施建设	豆腐村公墓	新建农村公益性公墓 1 处	0.45	2028
6		活动广场	豆腐村 13 组新建休闲活动广场一处，配套健身设施	0.11	2028
7	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
8		新增宅基地	13 组结合村民需求新增宅基地	0.54	2027

表3 高王寺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 (公顷)	建设时序
1	04 基础设施建设	道路提升	村庄内部分产业道路砂石化	/	2028
2	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) 本次规划马家庄村落实永久基本农田保护面积 242.45 公顷；豆腐村落实永久基本农田保护面积 275.54 公顷；高王寺村落实永久基本农田保护面积 98.97 公顷。任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 马家庄村耕地保护目标为 243.79 公顷；豆腐村耕地保护目标为 309.83 公顷；高王寺村耕地保护目标为 99.64 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

马家庄村、豆腐村不涉及生态保护红线；高王寺村落实生态保护红线面积 5.48 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。马家庄划定农村宅基地 21.76 公顷；豆腐村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 43.84 公顷；高王寺村（城镇开发边界外）划定农村宅基地总用地规模为 3.31 公顷。按照国家相关法规及规范要求，结合地方相关要求，本次规划马家庄村民建房宅基地面积控制在 200 m²以内，豆腐村、高王寺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。

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。