

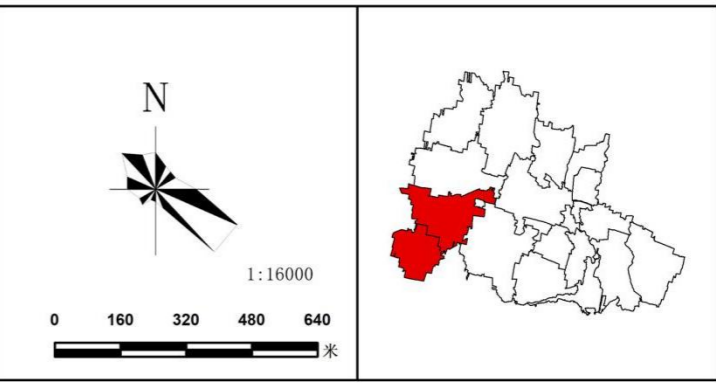
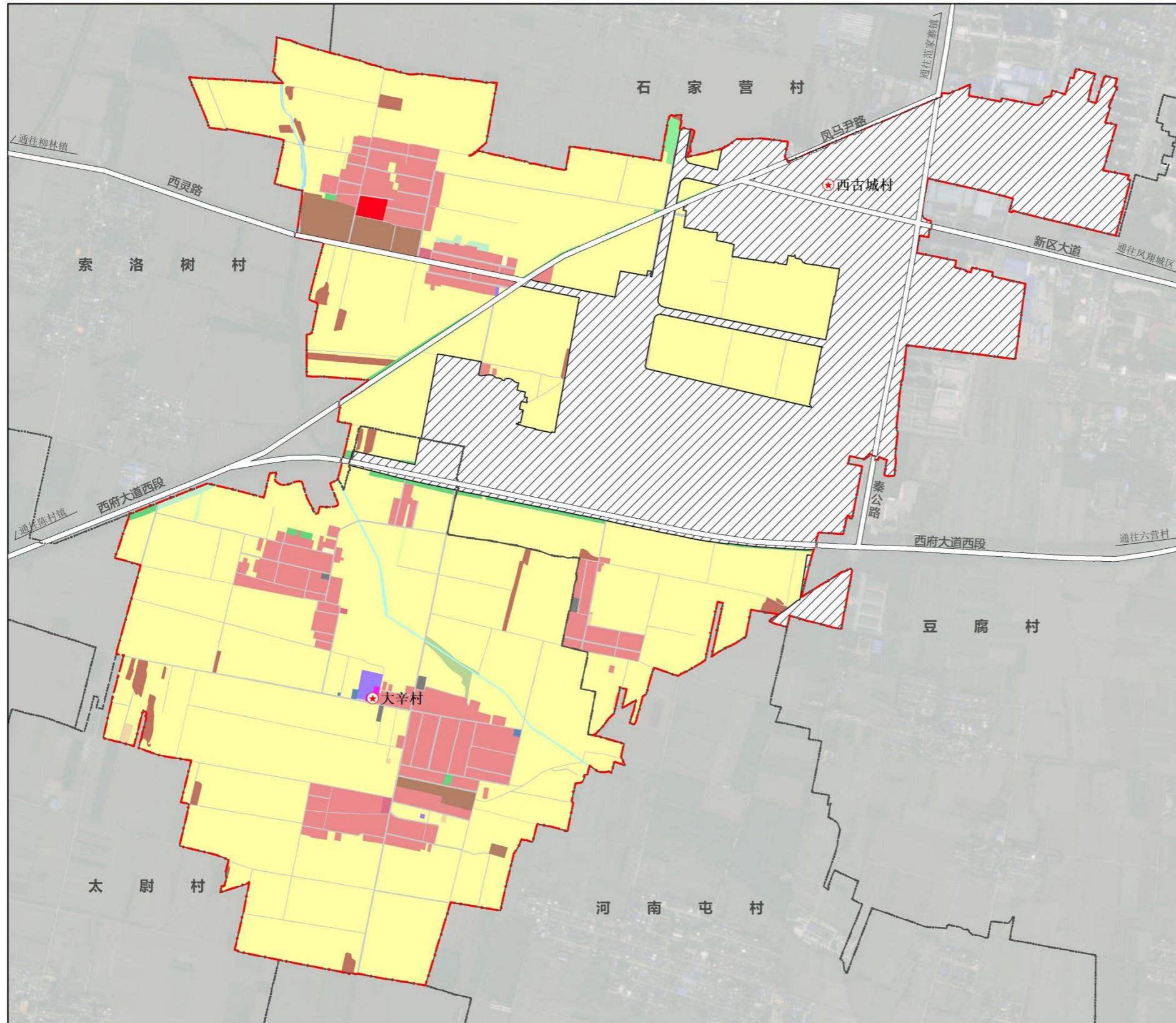
凤翔区城关镇大辛村、西古城村实用性村庄规划（2021-2035年） （公开版）

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大辛村、西古城村实用性村庄规划（2021-2035年）

03 综合规划图



图例

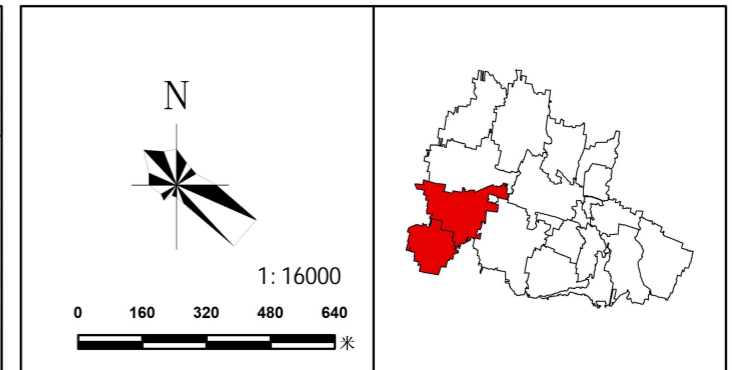
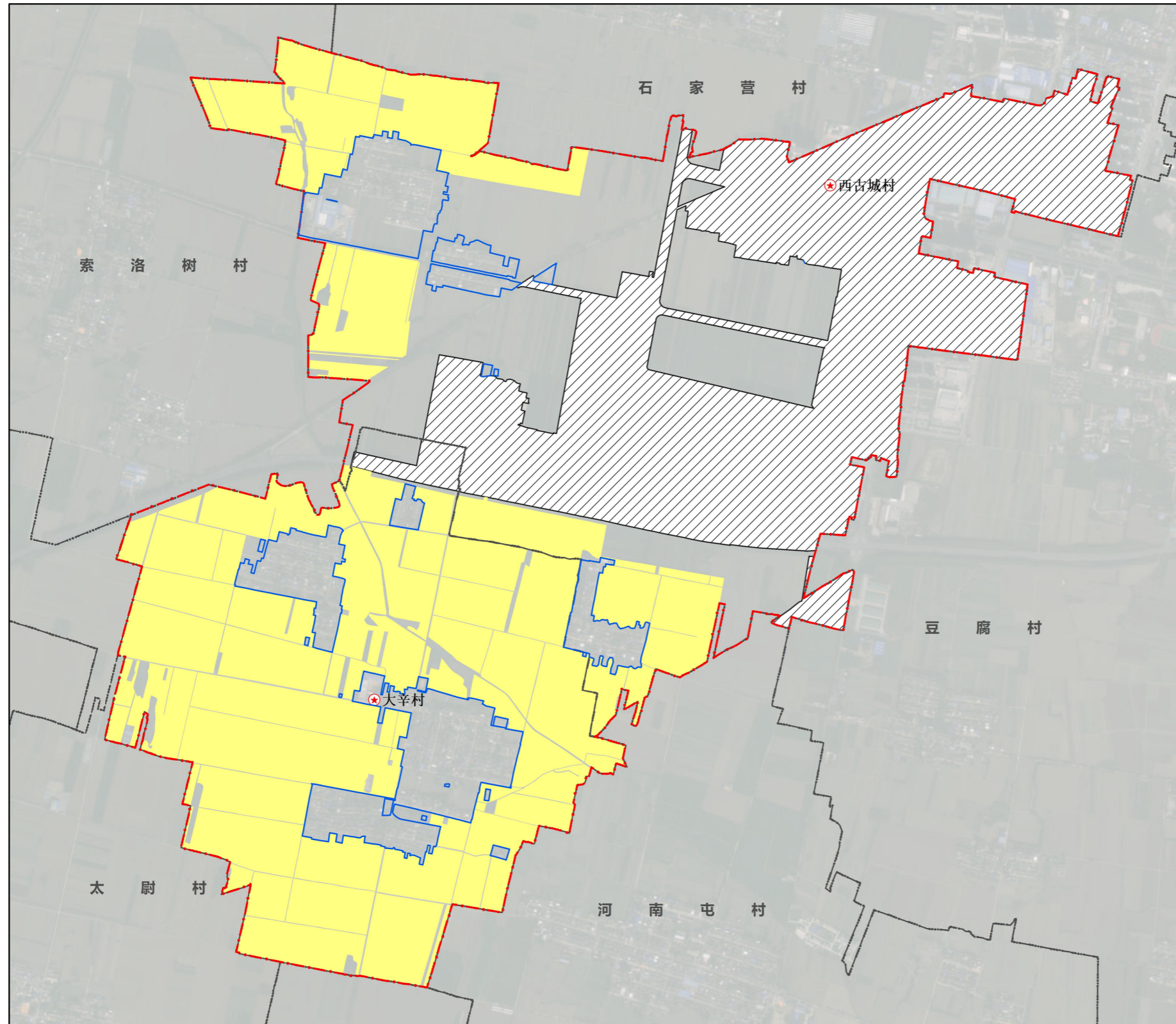
- 规划范围
- 镇界
- 村界
- 村委会
- 城镇开发边界

用地性质

0102水浇地	0801机关团体用地
0103旱地	0804教育用地
0201果园	0901商业用地
0205其他园地	1002采矿用地
0301乔木林地	1101物流仓储用地
0303灌木林地	1202公路用地
0304其他林地	1207城镇村道路用地
0403其他草地	1301供水用地
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

宝鸡市凤翔区城关镇大辛村、西古城村实用性村庄规划（2021-2035年）

05 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

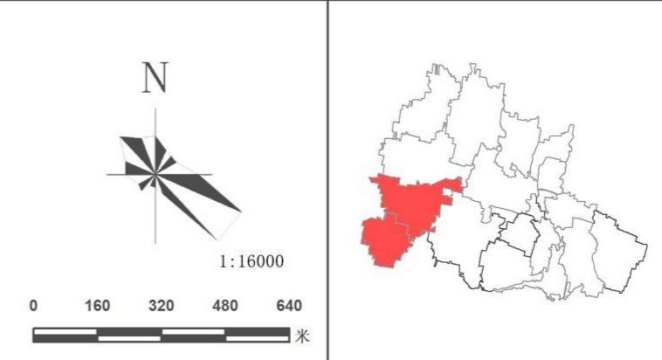
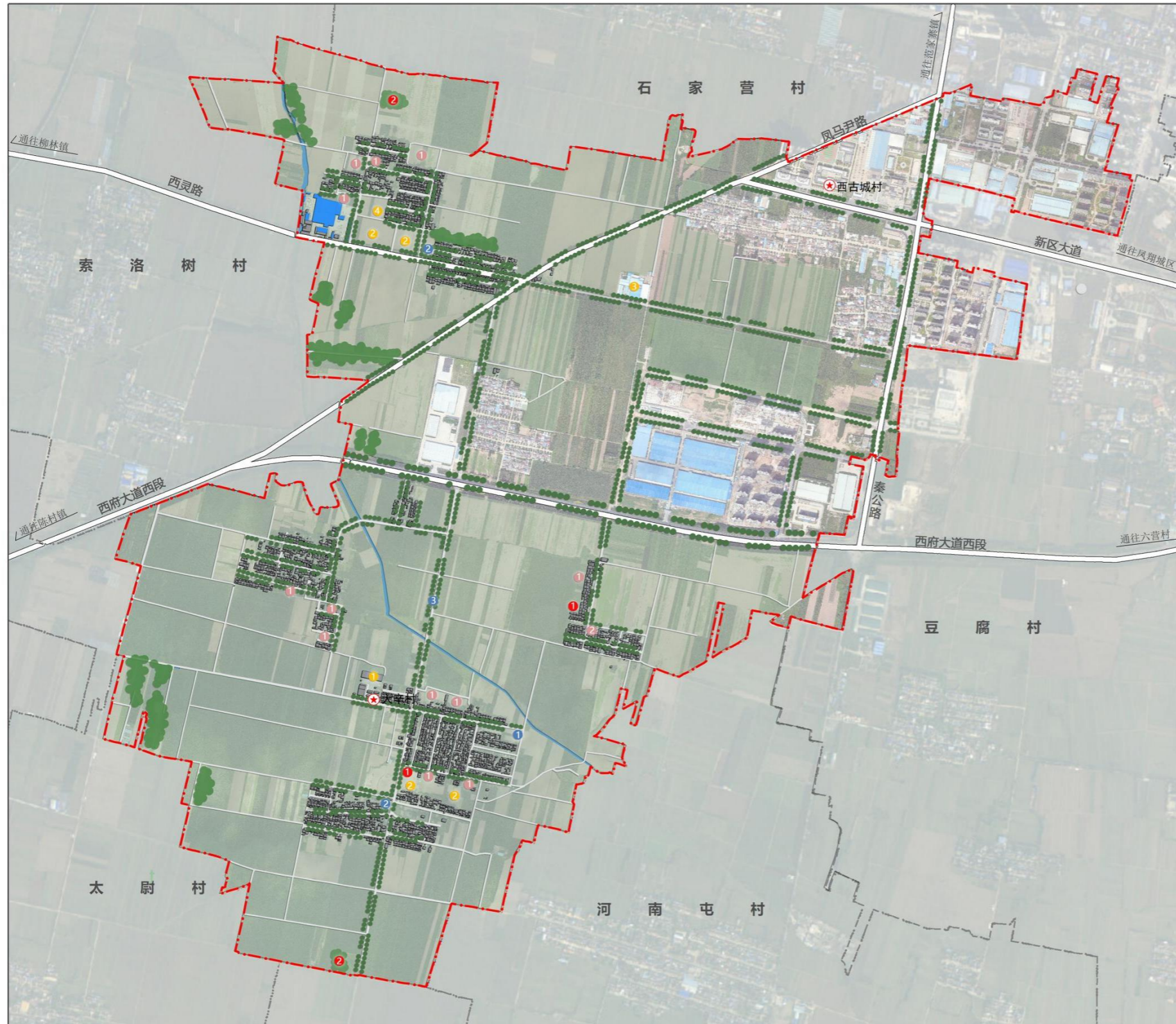
永久基本农田：
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的永久基本农田指标和要求，大辛村落实永久基本农田保护面积215.92公顷；西古城村落实永久基本农田保护面积84.80公顷。
管控要求：永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

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，大辛村落实城镇开发边界面积4.50公顷；西古城村落实城镇开发边界面积217.34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。

村庄建设边界
大辛村划定村庄建设边界40.86公顷；西古城村划定村庄建设边界31.82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。

宝鸡市凤翔区域城关镇大辛村、西古城村实用性村庄规划（2021-2035年）

07 村庄建设总平面图



图例

产业类项目

- ① 旱地农业研发中心
- ② 农副产品加工中心
- ③ 农副产品仓储中心
- ④ 田园农庄

公共配套类项目

- ① 新建广场
- ② 公益性公墓

基础设施类项目

- ① 新建污水处理设施
- ② 新建公厕
- ③ 主干道拓宽

人居环境提升类项目

- ① 新增宅基地
- ② 街巷环境整治

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 大辛村近期建设项目规划表

单位：公顷

序号	项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序
1	公共服务设施	活动广场	新建村民活动广场 1 处	0.11	2030
2		公墓	新增公益性公墓 1 处	0.32	2028
3		村委会提升改造	改造大辛村村民议事大厅	0.03	2027
4	基础设施	主干路拓宽	进村主干路拓宽至 6 米	——	2028
5		生产道路砂石化	村内部分生产道路砂石化	——	2028
6		污水处理设施	新建污水处理设施 1 处，铺设污水管网，完成全域污水处理系统	0.07	2027
7		公厕	新建公厕 1 处	——	2028
8	产业发展	旱地农业研发基地	利用闲置小学用地，建设旱地农业研发基地	1.25	2028
9		农副产品加工厂	村内原养殖场改造为加工厂	0.28	2028
10		生态养殖场	提升村内原有养殖场，发展生态养殖	——	2028
11	村容村貌提升	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
12		新建宅基地	每组结合村民需求新增宅基地	3.43	2027

表2 西古城村近期建设项目规划表

单位：公顷

序号	项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序
1	公共服务设施	活动广场	8组新建村民活动广场1处	0.18	2028
2	基础设施	生产道路砂石化	村内部分生产道路砂石化	——	2028
3		公厕	新建公厕1处	——	2027
4	产业发展	田园农庄	建设集采摘、餐饮、娱乐于一体的田园休闲农庄	0.89	2028
5		农副产品加工厂	新建农副产品加工厂2处	2.95	2028
6	村容村貌提升	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
7		新建宅基地	各村组结合村民需求新增宅基地	2.76	2027

三、管制规则

1.农用地管控

(1) 本次规划大辛村落实永久基本农田保护面积 215.2 公顷；西古城村落实永久基本农田保护面积 85.25 公顷。

任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 大辛村耕地保护目标为 221.89 公顷；西古城村耕地保护目标为 216.94 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

大辛村、西古城村不涉及生态保护红线。保护村内水域，湿地等生态用地，不得进行破坏和污染生态环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

3.建设空间管控

(1) 农村住宅。大辛村划定农村宅基地 31.86 公顷；西古城村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 19.18 公顷。按照国家相关法规及规范要求，结合地方相关要求，本次规划大辛村村民建房宅基地面积控制在 200 m²以内，西古城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。规划范围内有区级文物保护单位 2 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

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。