

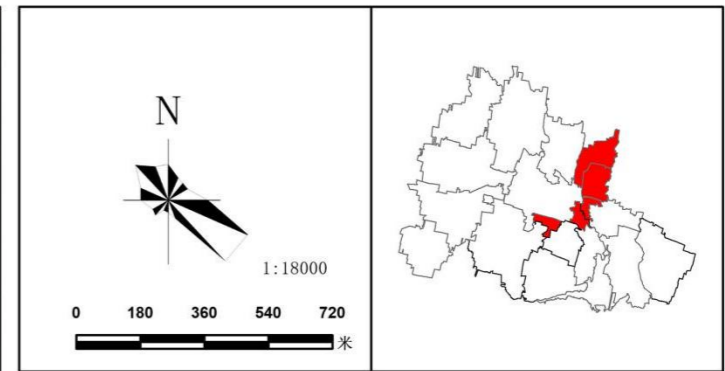
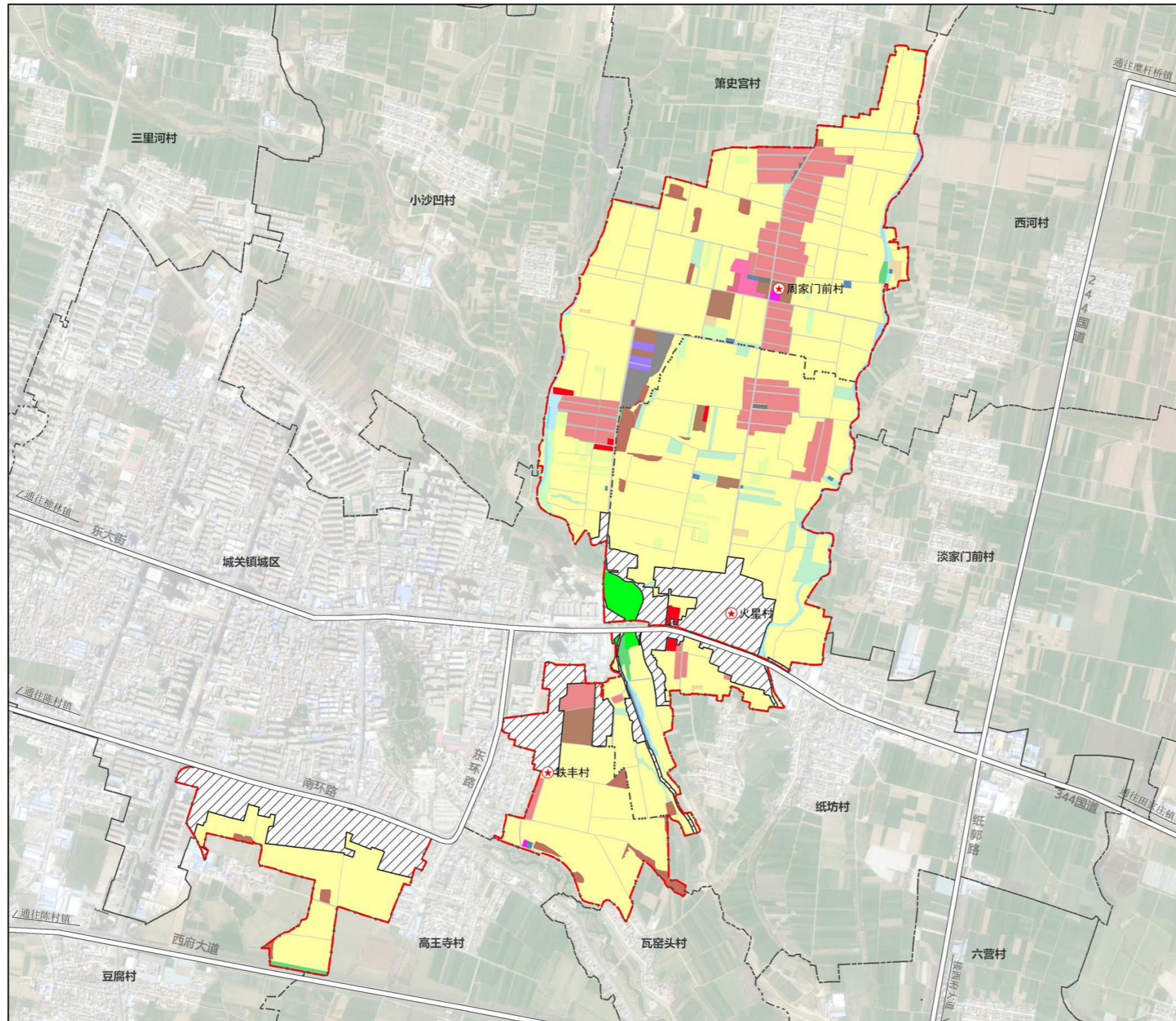
凤翔区城关镇周家门前村、火星村、铁丰村实用性村庄规划（2021-2035年）
（公开版）

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周家门前村、火星村、铁丰村实用性村庄规划（2021-2035年）

03 综合规划图



图例

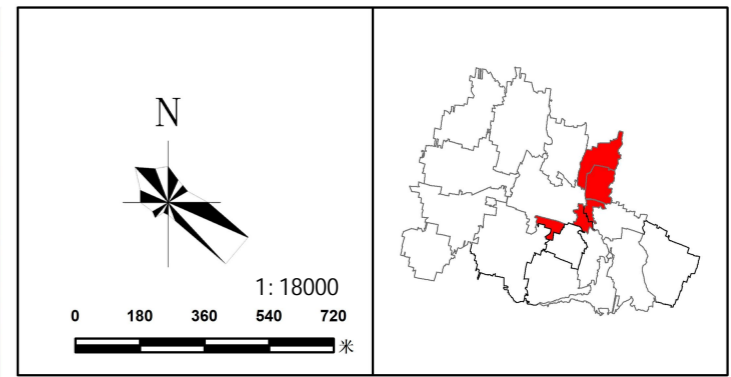
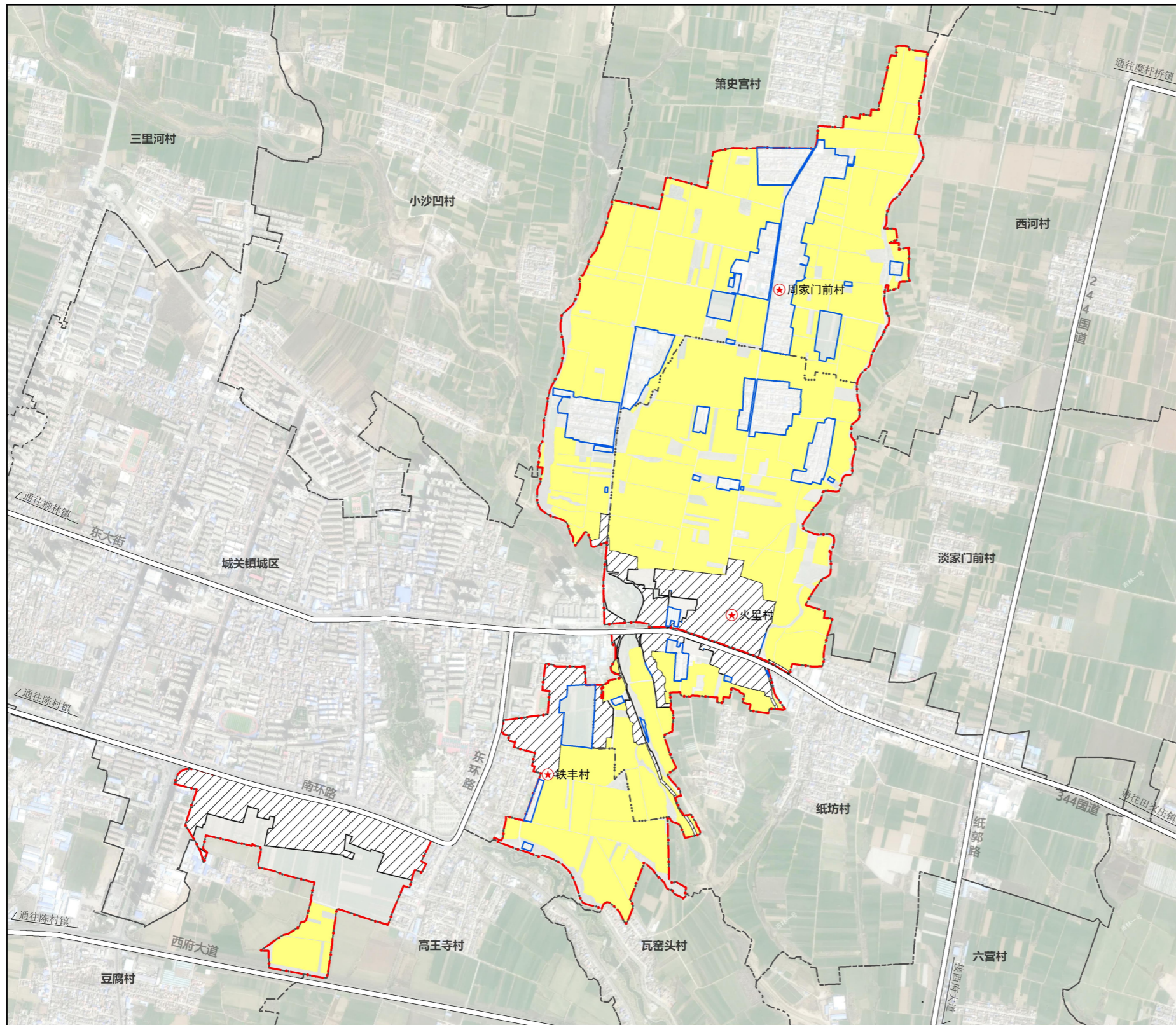
- 规划范围
- 镇界
- 村界
- ★ 村委会
- 城镇开发边界

用地性质

- | | |
|--|---|
| 0102水浇地 | 1001工业用地 |
| 0103旱地 | 1002采矿用地 |
| 0201果园 | 1101物流仓储用地 |
| 0204其他园地 | 1202公路用地 |
| 0301乔木林地 | 1301供水用地 |
| 0303灌木林地 | 1302排水用地 |
| 0304其他林地 | 1309环卫用地 |
| 0401天然牧草地 | 1312水工设施用地 |
| 0403其他草地 | 1401公园绿地 |
| 0503沼泽草地 | 1403广场用地 |
| 0506内陆滩涂 | 1503宗教用地 |
| 060101村道用地 | 1506殡葬用地 |
| 060102村庄内部道路用地 | 1507其他特殊用地 |
| 0603畜禽养殖设施建设用地 | 1701河流水面 |
| 0703农村宅基地 | 1703水库水面 |
| 0801机关团体用地 | 1704坑塘水面 |
| 0804教育用地 | 1705沟渠 |
| 0901商业用地 | |

宝鸡市凤翔区域城关镇周家门前村、火星村、铁丰村实用性村庄规划（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，周家门前村落实永久基本农田保护面积101.07公顷；火星村落实永久基本农田保护面积92.73公顷；铁丰村落实永久基本农田保护面积29.92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。

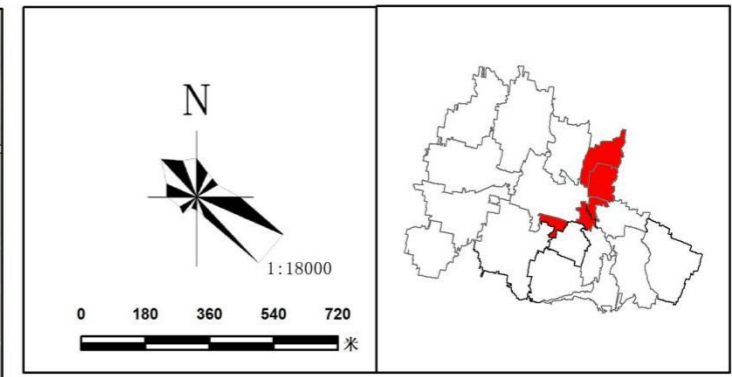
城镇开发边界：
 严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的城镇开发边界，周家门前村落实城镇开发边界面积0.60公顷；火星村落实城镇开发边界面积26.40公顷；铁丰村落实城镇开发边界面积28.01公顷。
 管控要求：强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用，规划建设用地应符合建设用地规模控制指标和详细规划控制要求。城镇开发边界内绿线、黄线等环境管控区按照相关规定执行管控。

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，周家门前村落实生态保护红线面积3.23公顷；火星村村落实生态保护红线面积4.72公顷；铁丰村不涉及生态保护红线。
 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
 周家门前村划定村庄建设边界31.66公顷；火星村划定村庄建设边界10.95公顷；铁丰村划定村庄建设边界4.33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非活动影响范围；严格落实“一户一宅”，合理规划村庄宅基地范围；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

宝鸡市凤翔区城关镇周家门前村、火星村、铁丰村实用性村庄规划（2021-2035年）

07 村庄建设总平面图



图例

产业类项目

- ① 农副产品加工中心
- ② 农副产品仓储中心
- ③ 机动车回收厂
- ④ 生态养殖场
- ⑤ 田园花海

公共配套类项目

- ① 休闲活动广场
- ② 公益性公墓

基础设施类项目

- ① 新建污水处理设施
- ② 新建垃圾中转站

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 周家门前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	项目规模 (公顷)	建设 时序
1	公共服务设施	活动广场	利用 5 组宅旁空地新建村民活动广场 1 处	0.11	2027
2		公墓	在村庄 6 组西侧建设公益性公墓	0.42	2028
3	基础设施	主干路亮化提升	对村内花园路两侧路灯更换	——	2027
4		生产道路砂石化	村内部分生产道路砂石化	——	2028
5		污水处理设施	推进农村生活污水治理，在村 6 组东侧新建污水处理设施 1 处，铺设污水管网，完成村域污水处理系统	0.06	2028
6		公厕	改建村委会内公厕及学校旁公厕，共 2 处；在 1 组处新建公厕 1 处。	——	2028
7	产业发展	田园花海	建设集观光、餐饮、娱乐于一体的田园花海，发展乡村旅游	1.50	2030
8		机动车回收厂	原驾校改建为机动车回收中心	1.20	2028
9		农副产品加工中心	新建农副产品加工厂 1 处，将周家门前村原小学改建为加工厂 1 处，作为集体经营性建设用地入市交易。	——	2028
10		生态养殖场	提升原有养殖场，发展生态养殖。	0.66	2028
11	村容村貌提升	宅前景观整治提升	对村庄村组巷道破损路面进行修补，对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	1.03	2027

表2 火星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	项目规模	建设时序
1	基础设施	生产道路砂石化	部分生产道路砂石化	——	2028
2	产业发展	农副产品加工厂	火星村 2 组西侧原废品收购站改建为农副产品加工厂，作为集体经营性建设用地入市交易。	0.46	2028
3		生态养殖场	提升火星村 1 组西侧原有养殖场，发展生态养殖；火星村养殖场延伸产业链，提升为集养殖、加工、销售于一体的综合养殖中心。	——	2028
4		火星村沿街商业项目	国道沿线村集体建设用地，作为集体经营性建设用地入市交易，发展商业项目	0.65	2028
5	村容村貌提升	新建宅基地	每组结合村民需求新增宅基地	0.25	2027

表3 铁丰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	项目规模	建设时序
1	基础设施	生产道路砂石化	部分生产道路砂石化	——	2028
2	村容村貌提升	新建宅基地	结合村民需求新增宅基地	1.51	2027

三、管制规则

1.农用地管控

(1) 本次规划周家门前村落实永久基本农田保护面积 101.07 公顷；火星村落实永久基本农田保护面积 92.73 公顷；铁丰村落实永久基本农田保护面积 29.92 公顷。任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 周家门前村耕地保护目标为 101.83 公顷；火星村耕地保护目标为 97.72 公顷；铁丰村耕地保护目标为 47.91 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

本次规划周家门前村落实生态保护红线面积 3.23 公顷；火星村落实生态保护红线面积 4.72 公顷；铁丰村不涉及生态保护红线。

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。周家门前村划定农村宅基地 17.39 公顷；火星村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 7.97 公顷；铁丰村（城镇开发边界外）划定农村宅基地 2.04 公顷。按照国家相关法规及规范要求，结合地方相关要求，本次规划周家门前村村民建房宅基地面积控制在 200 m²以内，火星村、铁丰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1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。

