

凤翔区糜杆桥镇北水沟村实用性村庄规划（2021-2035年）

（公开版）

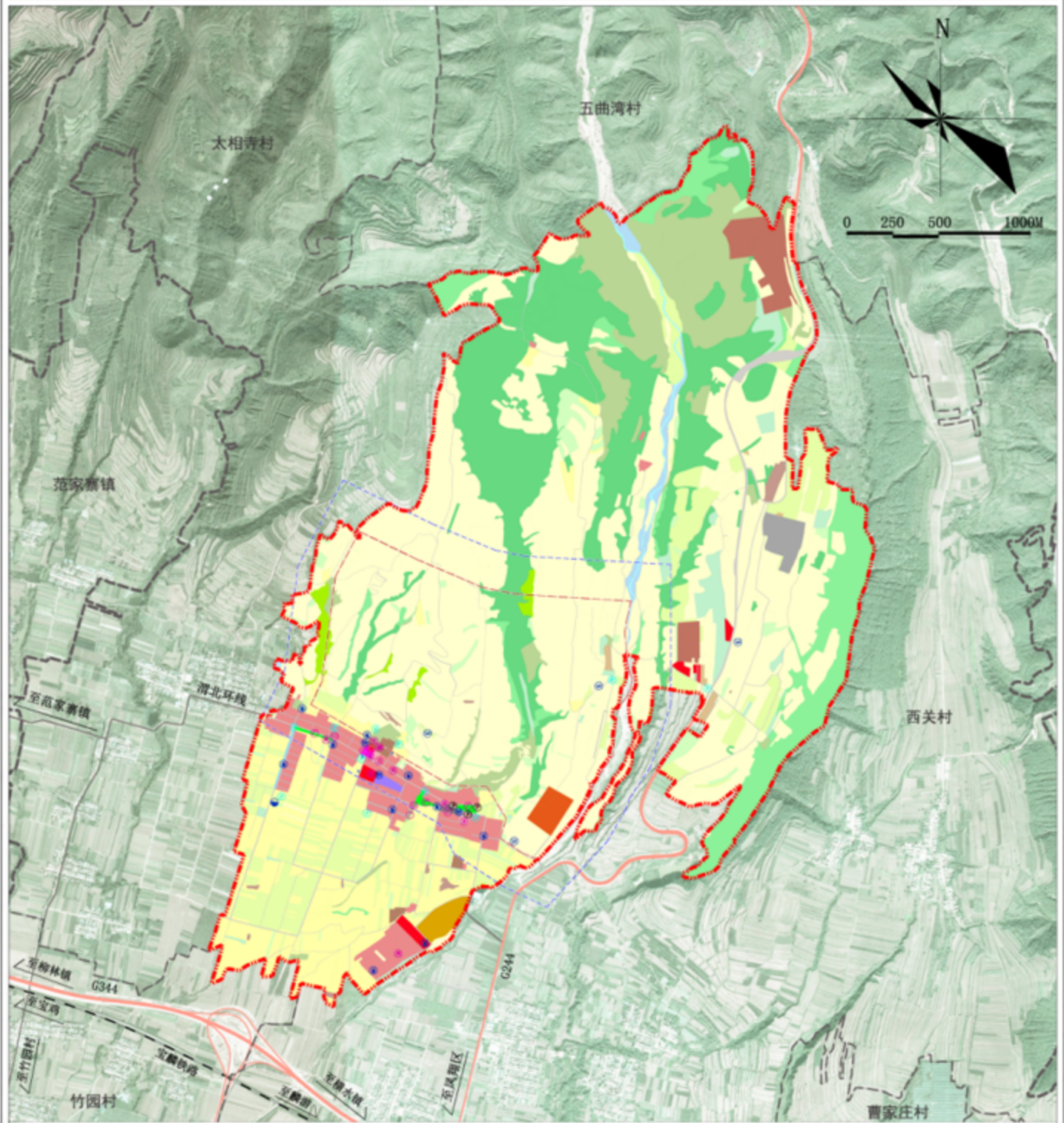
凤翔区糜杆桥镇人民政府

2026年4月

一、图件

凤翔区糜杆桥镇北水沟村实用性村庄规划（2021-2035年）

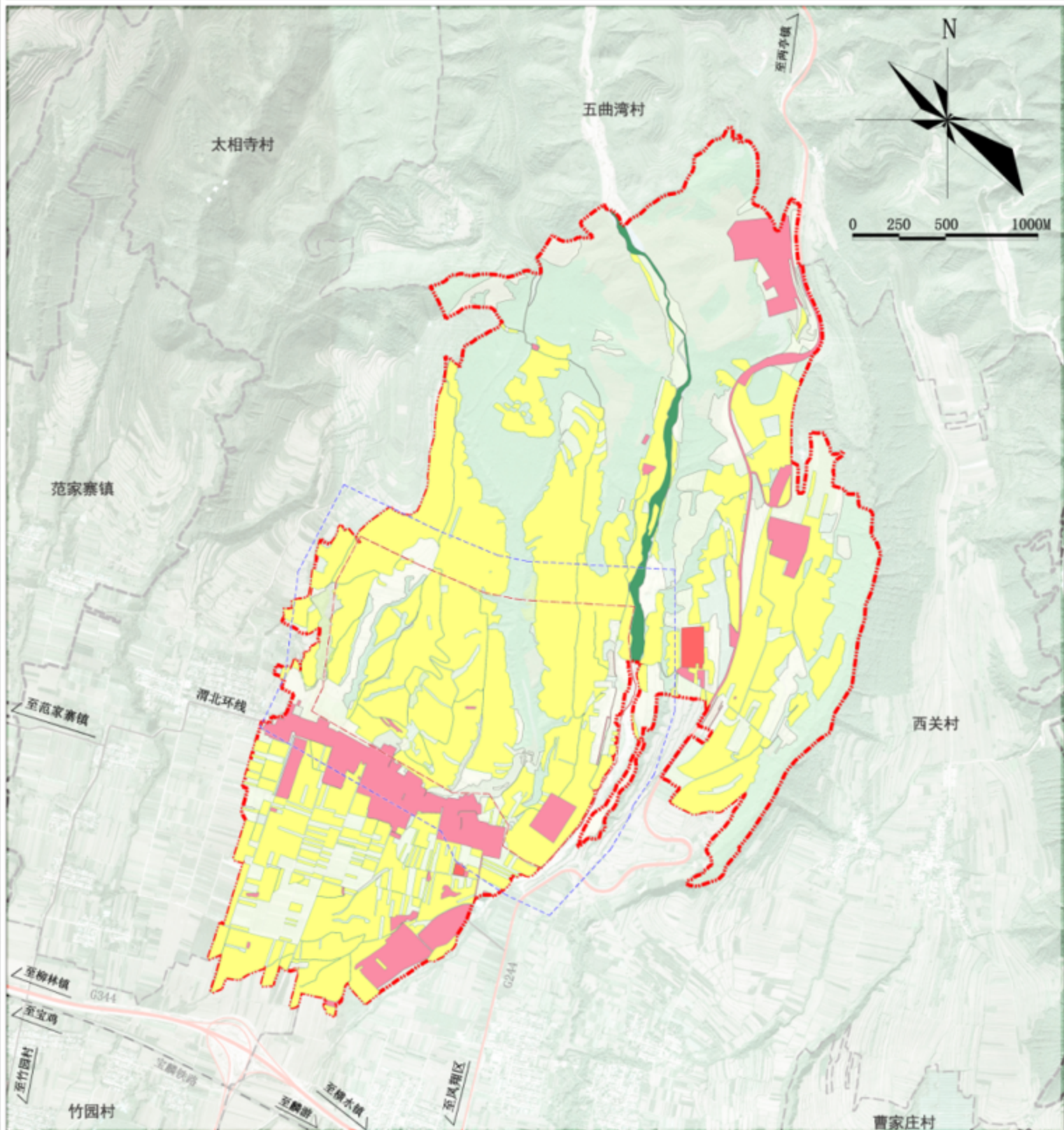
综合规划图



图例

水浇地	其他草地	文化用地	干渠	文化活动室	村史馆	铁路
旱地	内陆滩涂	商业用地	公园绿地	图书室	公厕	规划范围
果园	乡村道路用地	工业用地	广场用地	卫生室	垃圾收集点	镇界
其他园地	种植设施建设用地	采矿用地	宗教用地	福利院	水井	村界
乔木林地	畜禽养殖设施建设用地	物流仓储用地	殡葬用地	村民广场与绿地	污水处理厂	文物保护单位保护范围
灌木林地	农村宅基地	公路用地	河流水面	乡村商业服务点	停车场	文物保护单位建设控制地带
其他林地	农村社区服务设施用地	交通场站用地	坑塘水面	农贸市场	变电站	
天然牧草地	科研用地	公用设施用地	村委会	寺庙	高速公路	

重要控制线规划图



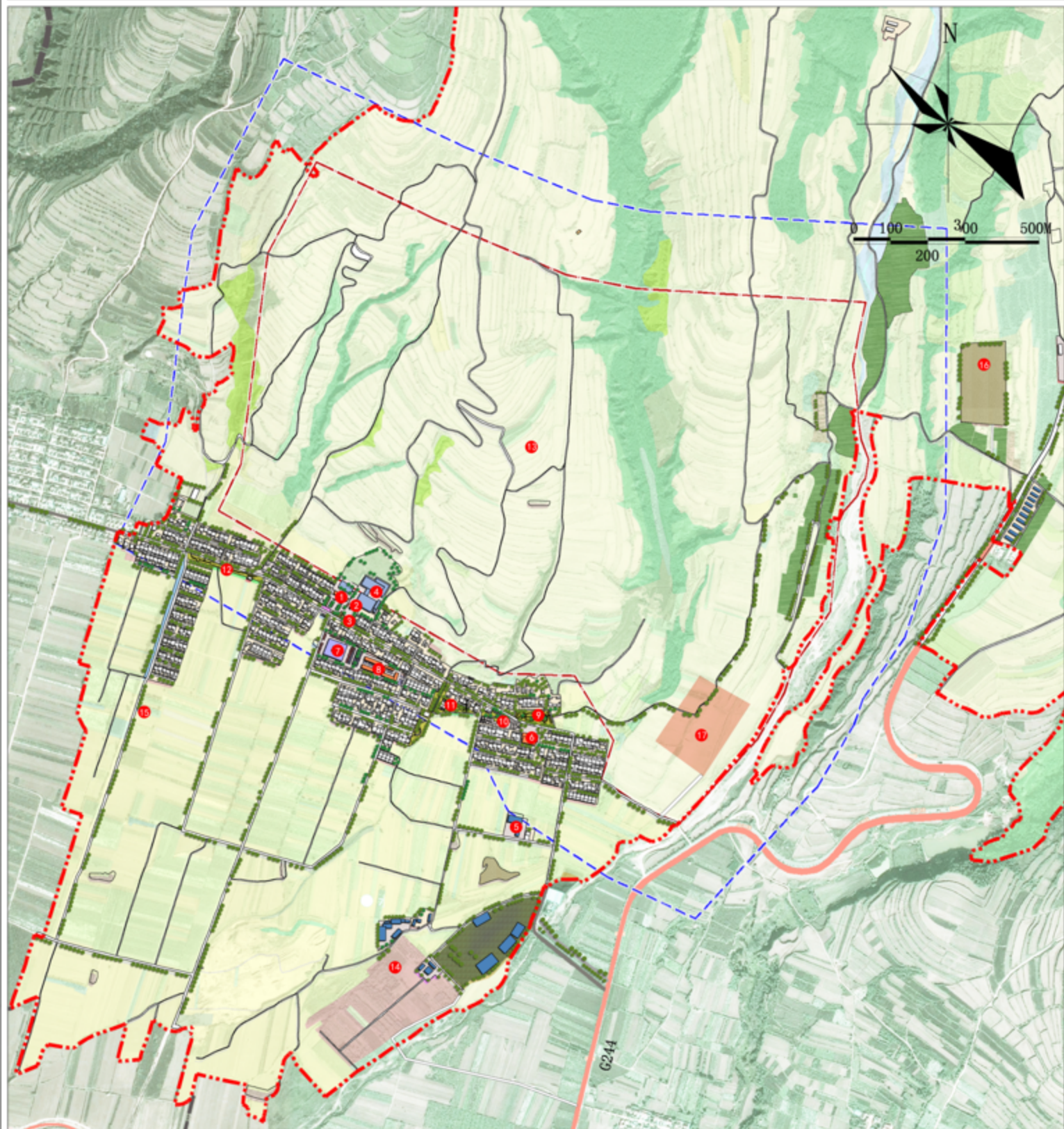
- | | | | | |
|----|--|--------------|--|------------|
| 图例 | | 生态保护红线 | | 规划范围 |
| | | 村庄建设边界 | | 镇界 |
| | | 永久基本农田 | | 村界 |
| | | 城镇开发边界 | | 文物保护单位保护范围 |
| | | 文物保护单位建设控制地带 | | |

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，本规划北水沟村永久基本农田面积不低于385.70公顷，占村域土地总面积的42.36%。
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；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；严格落实永久基本农田保护责任，定期开展永久基本农田质量评价，鼓励实施土壤培肥提升质量，提高生产能力；一般建设项目不得占用永久基本农田。

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，北水沟村内城镇开发边界面积0.30公顷，占村域土地总面积的0.03%。
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：
北水沟村划定村庄建设边界38.41公顷，占村域土地总面积的4.22%。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修复开发建设，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；允许在不改变村庄规划主要控制指标下，优化调整村域各类型用地布局，在镇域层面调节平衡建设用地，明确村域开发保护等级。对于国家与省级重点项目提出建设用地指标的，纳入序、县用地指标平衡。属于公益类设施用地的，由乡镇人民政府依法组织上报县级有关部门审查通过后，方可办理相关建设手续；属于经营类用地的，可入市交易；规划范围内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整应按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

村庄建设规划图



图例

- | | | |
|----------------|-----------------------|-------------------|
| ① 村委会 | ⑭ 北水沟村仰韶文化主题公园 | ⑮ 宝鸡市凤翔区殡仪馆 |
| ② 幸福院 | ⑮ 北水沟村文体健身广场 | ⑯ 凤翔区秦雍城遗址规划-水沟遗址 |
| ③ 卫生室 | ⑰ 北水沟村休闲游园 | |
| ④ 村集体经济冷库 | ⑱ 北水沟村西公园 | |
| ⑤ 陕西煜宸环保设备有限公司 | ⑲ 水沟遗址保护区 | |
| ⑥ 水沟遗址博物馆 | ⑳ 凤翔区糜杆桥镇北水沟村九、十组搬迁项目 | |
| ⑦ 北水沟农贸市场 | ㉑ 北水沟污水处理站 | |
| ⑧ 北水沟村智慧仓储 | | |

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

序号	项目类型	项目名称	建设性质	项目任务	用地规模	新增建设用地	建设时序
1	产业发展	北水沟村智慧仓储项目	新建	规划果品智慧仓储项目，实现果品储存保鲜、高效流转及提升附加值。	0.76	0.76	2025—2035年
2		农贸市场项目	新建	建设农贸市场，提供苹果、粮食等农产品交易场所，成立电商体验中心，助力本地农产品销售，带动乡村经济。	0.59	0.59	2025—2035年
3		民宿项目及农家乐建设项目	改建	改造两户村民住宅做民宿及农家乐，提高旅游接待能力。	--	--	2025—2035年
4		果园种植采摘改造项目	改建	征求村民意见，选取交通方便的园地改造成亲子采摘园，增加露营等功能。	0.3	--	2025—2030年
5	基础设施和公共服务设施	北水沟幸福院规模和设施提升项目	改建	提升幸福院规模和设施	--	--	2025—2030年
6		北水沟村卫生室规模和设施提升项目	改建	提升村卫生室规模和设施	--	--	2025—2030年
7		水沟遗址博物馆建设项目	新建	建设水沟遗址博物馆，配建游客服务中心。	0.32	0.32	2030—2035年
9		北水沟村道路硬化项目	新建	在北水沟村2组庄南路至3组风伯庙、6组南-7组庄南修建长760米宽5米的砼硬化道路。解决了渭北环线主干路因占道而导致村民出行不便的问题，村民出行更加便利。	760米	--	2025—2030年
10		北水沟村太阳能路灯亮化项目	新建	在北水沟村1组、2组、4组、5组、7组、9组、10组街道道路架设130座太阳能路灯。	--	--	2025—2030年
11		北水沟村主要生产道路硬化项目	改建	将生产道路硬化，解决农产品运输和农机通行问题，提高农业生产效率，改善出行条件。	3.5公里	--	2025—2030年
12		北水沟污水处理站建设项目	新建	建设污水处理站	0.06	0.06	2025—2030年
13		公共厕所建设项目	新建	新建公厕两座	0.02	0.02	2025—2035年
14		村容村貌提升	北水沟村村庄东入口文化标志景观建设项目	新建	在村庄东入口处新建文化标志景观，利用标识牌、文化墙、景石等景观元素，丰富入口道路景观。	--	--
15	北水沟村仰韶文化主题公园建设项目		新建	在村庄东部，渭北环线以北建设仰韶文化主题公园	0.34	0.34	2025—2035年
16	北水沟村文体健身广场建设项目		新建	在村庄东部，渭北环线以南建设文体健身广场，并配备健身设施。	0.36	0.36	2025—2035年
17	北水沟村休闲游园建设项目		新建	在3组东侧新建休闲游园	0.42	0.42	2030—2035年
18	历史保护	水沟遗址保护项目	新建	严格按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及《水沟遗址保护管理规划》对水沟遗址进行保护。	182.73	--	2021—2035
19	生态修复	北水沟村水土流失综合治理工程	新建	治坡工程、治沟工程、林地保护与修复。减少水土流失、造林绿化、提升土地质量，促进生态发展。	910.64	--	2021—2035
20		东干河水环境综合治理工程	改建	对东干河北水沟村流域进行综合整治，包括环境治理、景观提升等。	8.46	--	2021—2035
21	农田整治	北水沟村耕地、园地提质改质工程	改建	改善土壤结构，防治土壤污染，提高土壤肥力。	530.28	--	2021—2035
22		高标准农田建设工程	新建	对村庄内条件较好的农田进行高标准农田建设，进行土地平整、农田防护等。	385.70	--	2025—2035年
23		北水沟村九、十组原址宅基地复垦项目	新建	评估土壤条件，合理选择修复方式，有序推进宅基地复垦区土壤修复。	4.24	--	2030—2032年
24	移民搬迁	凤翔区糜杆桥镇北水沟村九、十组搬迁项目	新建	选择合适的安置地，同时规划建设住房、道路、水电、通信等基础设施。制定搬迁方案，顺利搬迁。	6.34	6.34	2025—2030年

三、管制规则

1. 农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田385.70公顷，主要分布在村庄中部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村共有耕地348.79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环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

3. 建设空间管控

(1) 农村住宅。本村内划定宅基地29.02公顷，每户建筑基底面积控制在200平方米以内。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1.2，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1.0，建筑密度不大于40%，绿地率不小于15%，建筑高度不超过15米；新增工业、仓储用地容积率不小于1.0，建筑密度不小于40%，绿地率不大于20%，建筑高度不超过15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35%。

(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。

四、村规民约

为了推进北水沟村村民自治建设，维护社会稳定，促进经济发展，建设文明美丽新农村，制定本村规民约。

- 1、每个村民都要学法、知法、守法，自觉维护法律尊严，积极同一切违法犯罪行为做斗争。
- 2、村民积极参与村庄环境整治，不乱扔垃圾，保护村庄的自然风光和生态环境，共同维护天蓝水清的宜居环境。
- 3、倡导村民崇德尚贤，尊老爱幼，家庭和睦，邻里友好，争当文明家庭，共建和谐村庄。
- 4、提倡社会主义精神文明，移风易俗，反对封建迷信及其他不文明行为，树立良好的民风、村风。
- 5、红白喜事由红白理事会管理，喜事新办，丧事从简，破除陈规旧俗，反对铺张浪费，反对大操大办。
- 6、村民应爱护公共环境，不乱扔垃圾，不随意排放污水，保持村庄整洁。

7、村民应合理使用化肥和农药，保护土壤和水源，鼓励采用节水灌溉和生态农业技术，提高农业可持续发展能力，保护农田基础设施，禁止侵占农田。

- 8、在生产、生活、社会交往过程中应遵循平等、自强、互惠互利的原则，发扬社会主义新风尚。
- 9、爱护公共设施，禁止破坏或非法占用，村民应积极参与公共设施的建设和维护，合理使用公共资源。
- 10、村民应遵守国家法律法规，维护社会公德，尊重社会公序良俗，禁止赌博、斗殴、盗窃等违法行为