

宝鸡市凤翔区范家寨镇董家河村  
实用性村庄规划  
(2021-2035 年)  
(公开版)

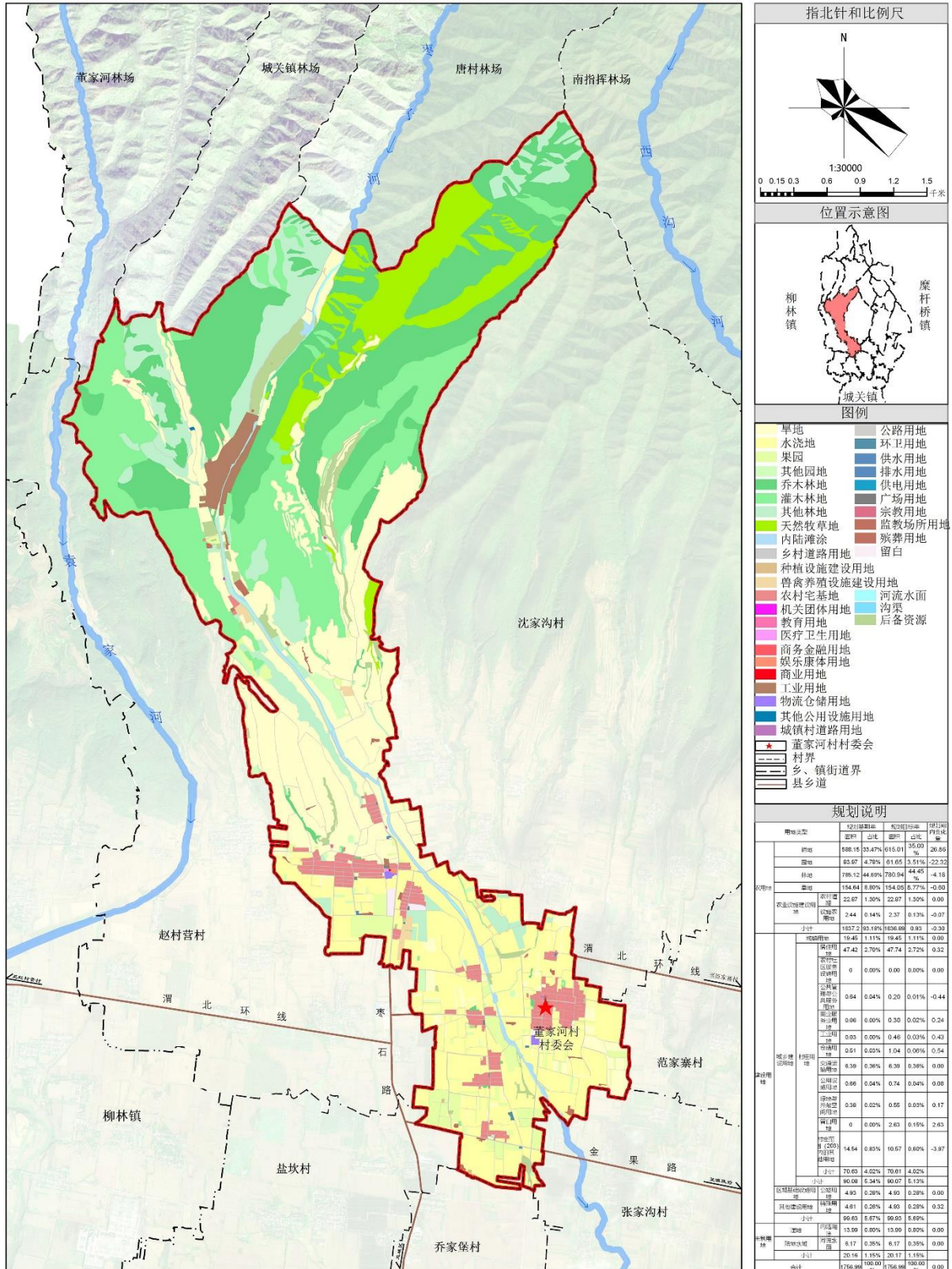
凤翔区范家寨镇人民政府

2026 年 4 月

# 一、图件

## 凤翔区范家寨镇董家河村实用性村庄规划（2021-2035年）

综合规划图

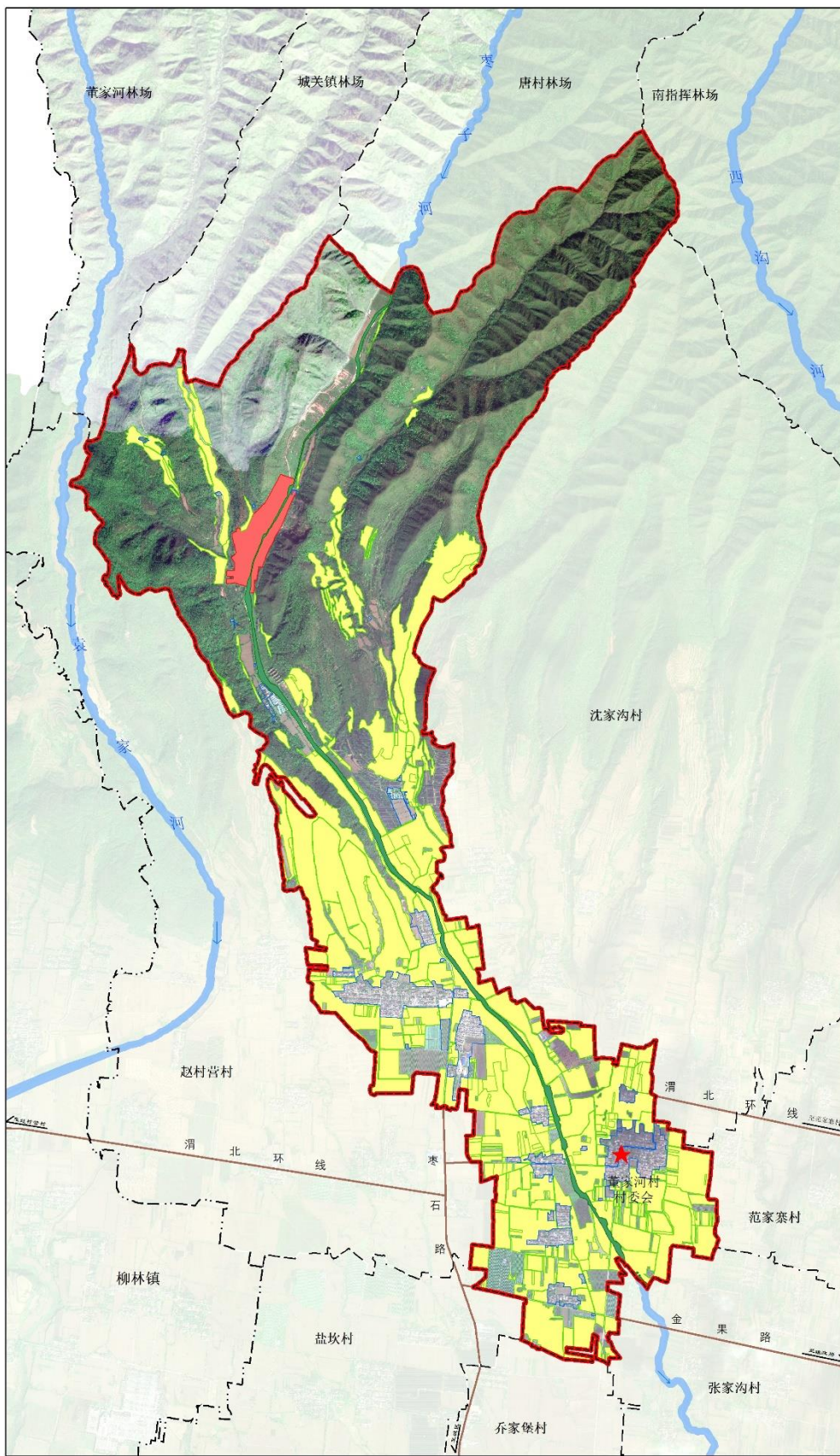


范家寨镇人民政府编制 二〇二六年三月

陕西赛佳自然资源空间规划勘测设计院有限公司 制图

# 凤翔区范家寨镇董家河村实用性村庄规划（2021-2035年）

## 重要控制线规划图



指北针和比例尺

位置示意图

图例

- ★ 董家河村村委会
- 村界
- - - 乡、镇街道界
- ==== 县乡道
- 村庄建设边界
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 城镇开发边界

规划说明

**永久基本农田**  
 落实上位国土空间总体规划划定的永久基本农田，本村规划永久基本农田535.32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者擅自改变用途。重大建设项目确实难以避让永久基本农田的，按照“数量不减、质量不降、布局稳定”要求，对永久基本农田进行补划。

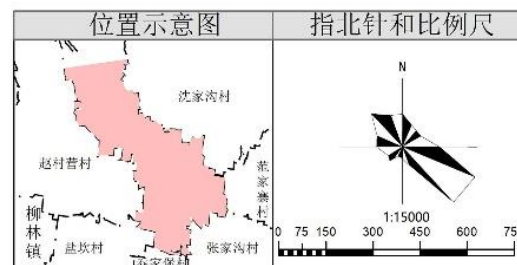
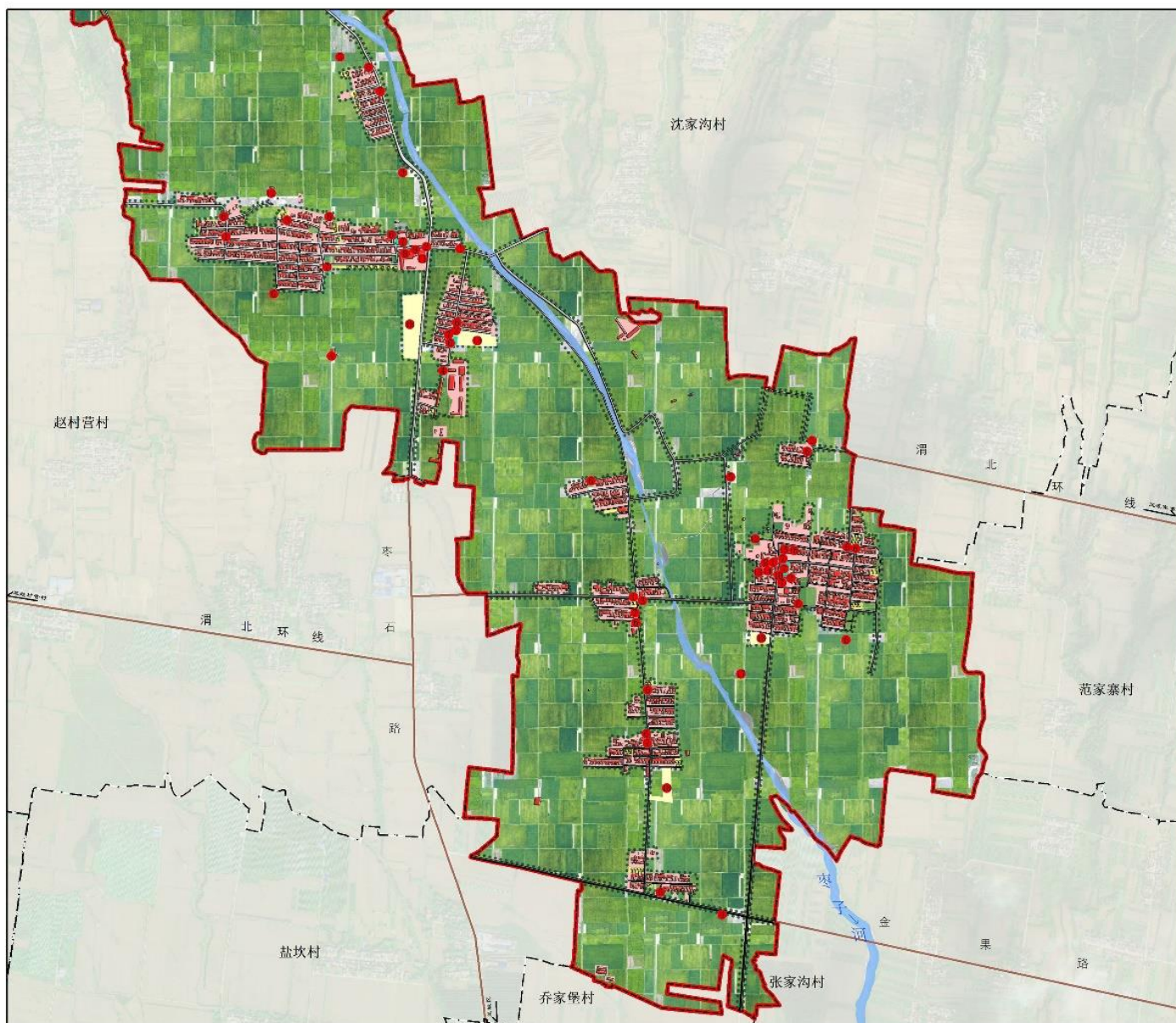
**城镇开发边界**  
 落实上位国土空间总体规划划定的城镇开发边界，本村划定城镇开发边界19.45公顷。  
 管控要求：强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用，规划建设用地应符合建设用地规模控制指标和详细规划控制要求。城镇开发边界内绿线、黄线等环境管控区按照相关规定执行管控。

**生态保护红线**  
 落实上位国土空间总体规划划定的生态保护红线，本村划定生态保护红线面积23.50公顷。  
 管控要求：生态保护红线内自然保护区核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，生态保护红线内自然保护区、风景名胜區、饮用水水源保护区等区域，依照法律法规执行。

**村庄建设边界**  
 本次规划划定村庄建设边界规模为70.61公顷，占全域国土面积4.02%。  
 有序推进村庄整合，合理安排村庄建设用地，严格落实“一户一宅”，优化调整村域各类用地布局，在镇级层面调节平衡建设用地，明确村域开发保护格局。规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整，则按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

# 凤翔区范家寨镇董家河村实用性村庄规划（2021-2035年）

村庄建设总平面图



图例

- 村界
- 乡、镇街道界
- 规划范围

说明

- |         |           |
|---------|-----------|
| ① 公交站点  | ⑬ 生活超市    |
| ② 公共厕所  | ⑭ 电商物流代办点 |
| ③ 水塔    | ⑮ 非遗展览馆   |
| ④ 污水处理厂 | ⑯ 直播间     |
| ⑤ 垃圾中转站 | ⑰ 苹果仓储    |
| ⑥ 垃圾收集点 | ⑱ 留白用地    |
| ⑦ 广场    | ⑲ 新增宅基地   |
| ⑧ 卫生院   |           |
| ⑨ 幸福院   |           |
| ⑩ 村委会   |           |
| ⑪ 采摘园   |           |
| ⑫ 寺庙    |           |

## 二、近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	项目任务	建设规模 (公顷)	建设时序
1	国土综合整治与生态修复	农用地整治	农田水利设施提升工程	7.69	2021-2028
2			低效园林草整治	23.34	2021-2028
3	公共服务设施	修建文化广场	新建7组、9组和18组文化活动广场。	0.17	2021-2028
4		古树	保护五组附近的古树	--	2021-2030
5		增加公交站点	在11组和7组附近各设立一个公交站点	--	2021-2028
6	基础设施	村庄道路建设	道路硬化:董家河村的通林场路硬化/六祖内部共计两条	总长度 3.81km	2021-2030
7			拓宽道路:董家河村的三组、六组和十组的道路从3.5米改为8米。	总长度 2.11km	2021-2030
8			改造道路:四组通向果园生产道	总长度 0.56km	2021-2028
9			对枣石路部分以及居民点内部道路进行亮化等	总长度: 13.59km	2021-2030
10		修缮桥梁	桥梁两侧增加防护栏,桥头两侧硬化和绿化。	-----	2021-2028
11		新增干渠	17,18组之间修建干渠一条	总长度 0.43km	2021-2030
12	产业发展	粮食仓库	在闲置在基地上建粮食仓库存放生产资料	0.03	2021-2030
13		直播基地	废弃的养老院建立直播基地售卖文化创意产品	0.01	2021-2030
14		非遗展览室	三组废弃的宅基地上建非遗展览室展示非遗产品	0.02	2021-2030

### 三、管制规则

#### 1. 农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 535.32 公顷，主要分布在村庄南部居住区，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 615.01 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

本村内已划定生态保护红线 23.50 公顷，主要分布在枣子河附近。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。本村内划定宅基地 47.74 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、村委会等地方作为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

一、认真学习、宣传、执行和遵守党的方针、政策和国家法律；自觉履行公民义务，响应党的号召；

二、重视乡村环境保护，要支持、参与环保工作，遵守环保公约公德，对任何有伤环境保护的行为进行检举；

三、严格遵守国家对永久基本农田和耕地的保护制度，保护永久基本农田总量不减少、质量不降低，不占用基本农田搞非农建设；

四、塑造良好个人品德，要团结友爱，互帮互助；勤俭节约，拒绝浪费；扶贫济困，互助互帮；言行举止，文明礼貌；尊老爱幼，保护村内各人合法权益；

五、建设应服从村庄建设规划，不违规、不损邻；

六、加强安全教育，搞好林木防火，注意用电安全；遵守交通法规，严禁酒后驾驶，杜绝事故发生；

七、积极主动抗灾、救灾，把灾害损失降到最低程度；

八、违反本村规民约的农户，在本年度不得参与文明户评比，外来人员在本村居住的参照执行本村规民约。