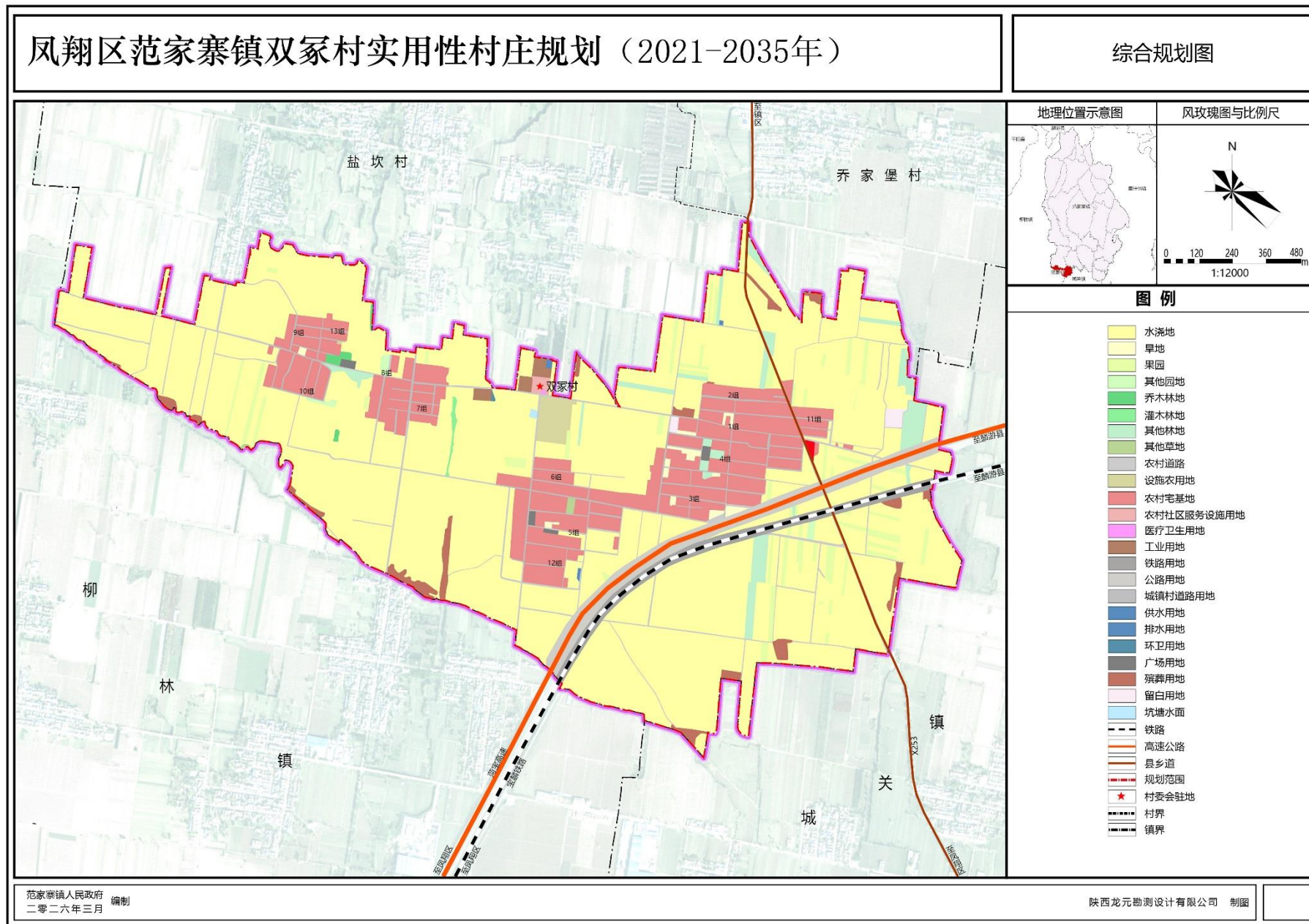


凤翔区范家寨镇双冢村实用性村庄规划（2021-2035年）
（公开版）

凤翔区范家寨镇人民政府

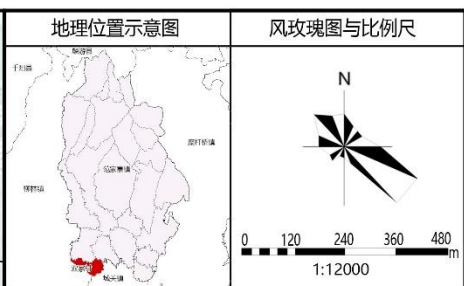
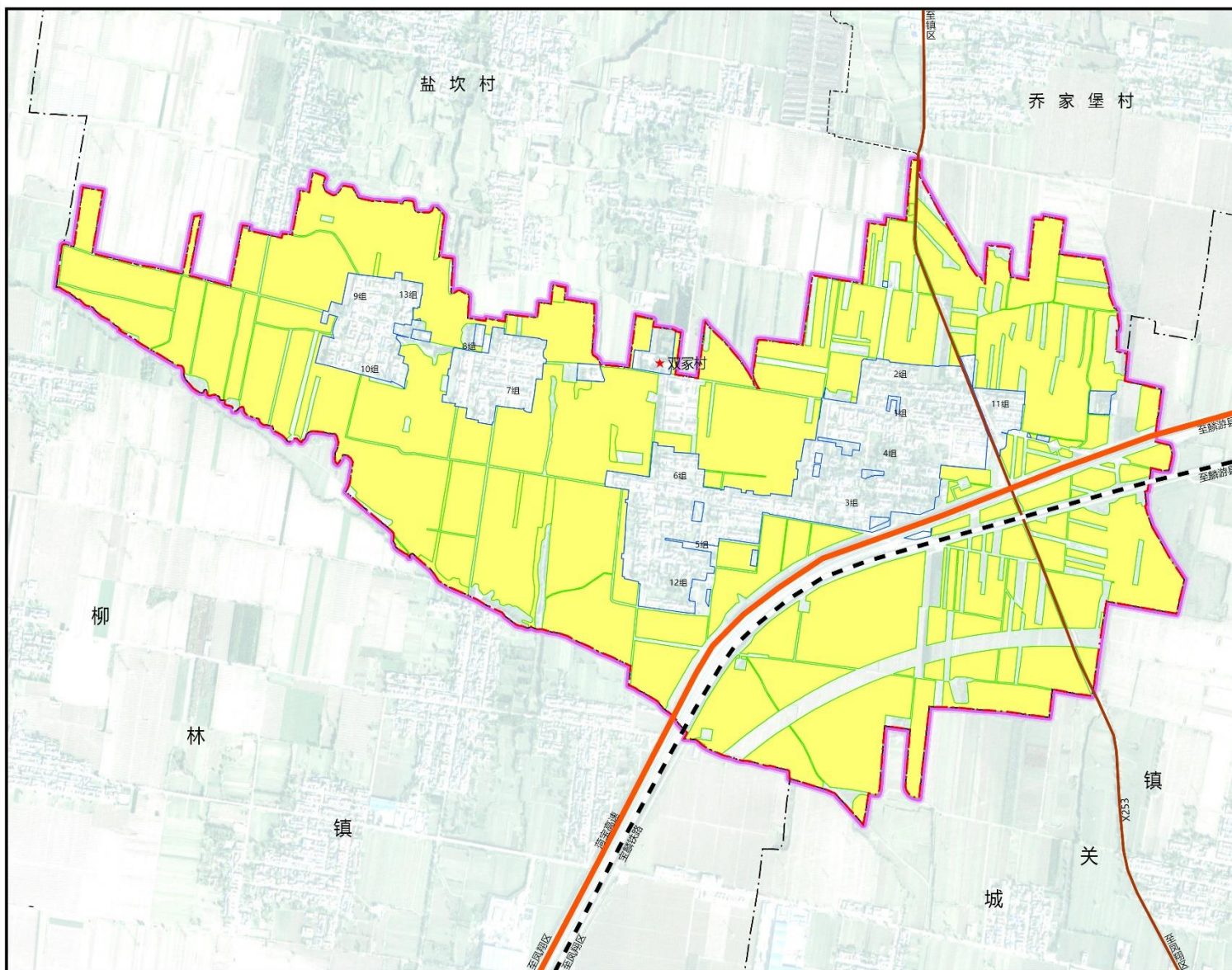
2026年4月

一、图件



凤翔区范家寨镇双冢村实用性村庄规划（2021-2035年）

三线管控规划图



图例

- 永久基本农田
- 村庄建设边界
- 铁路
- 高速公路
- 县乡道
- 规划范围
- 村界
- 镇界
- ★ 村委会驻地

永久基本农田：
 严格落实上位规划下达的永久基本农田指标和要求，双冢村核实处置后的永久基本农田面积 189.46 公顷，确保规划建设项目不能占用核实处置后的永久基本农田保护红线，本次规划落实永久基本农田面积 186.91 公顷，占村域土地总面积的 65.79%；落实耕地保有量 193.92 公顷，占村域土地总面积的 68.26%。
 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。

村庄建设边界：
 双冢村划定村庄建设边界 44.73 公顷，占村域土地总面积的 15.75%，村庄建设边界以农村宅基地为主。

管控要求：
 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。

凤翔区范家寨镇双冢村实用性村庄规划（2021-2035年）

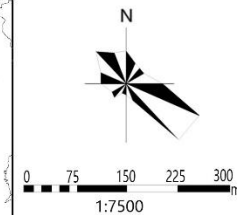
村庄建设总平面图一



地理位置示意图



风玫瑰图与比例尺



图例

- 村委会、综合服务中心
- 村卫生室
- 村民活动广场
- 商店
- 农业技术服务中心
- 污水处理设施
- 新增农村宅基地
- 预留留白用地
- 标准化养殖场
- 食醋加工厂
- 农产品加工、电商服务中心（农产品展销中心）
- 智能化育苗工厂项目

双冢村规划居民点以强化村庄基础设施为主，包括村庄道路建设、完善市政设施、产业配套设施等。

- 1、适当拓宽部分通村道路，硬化生产道路，完善路网体系，破损路面进行修复。
- 2、老村委会改造为农产品加工、电商服务中心（农产品展销中心）完善村庄产业体系。
- 3、村委会北侧闲置用地改造为智能化育苗工厂。
- 4、村庄东侧工业用地调整为留白用地。
- 5、新增3处污水处理设施，完善村庄污水收集体系。
- 6、4组、5组、13组村民活动广场各新建公厕1处。
- 7、改造现状奶牛场为标准化养殖场。

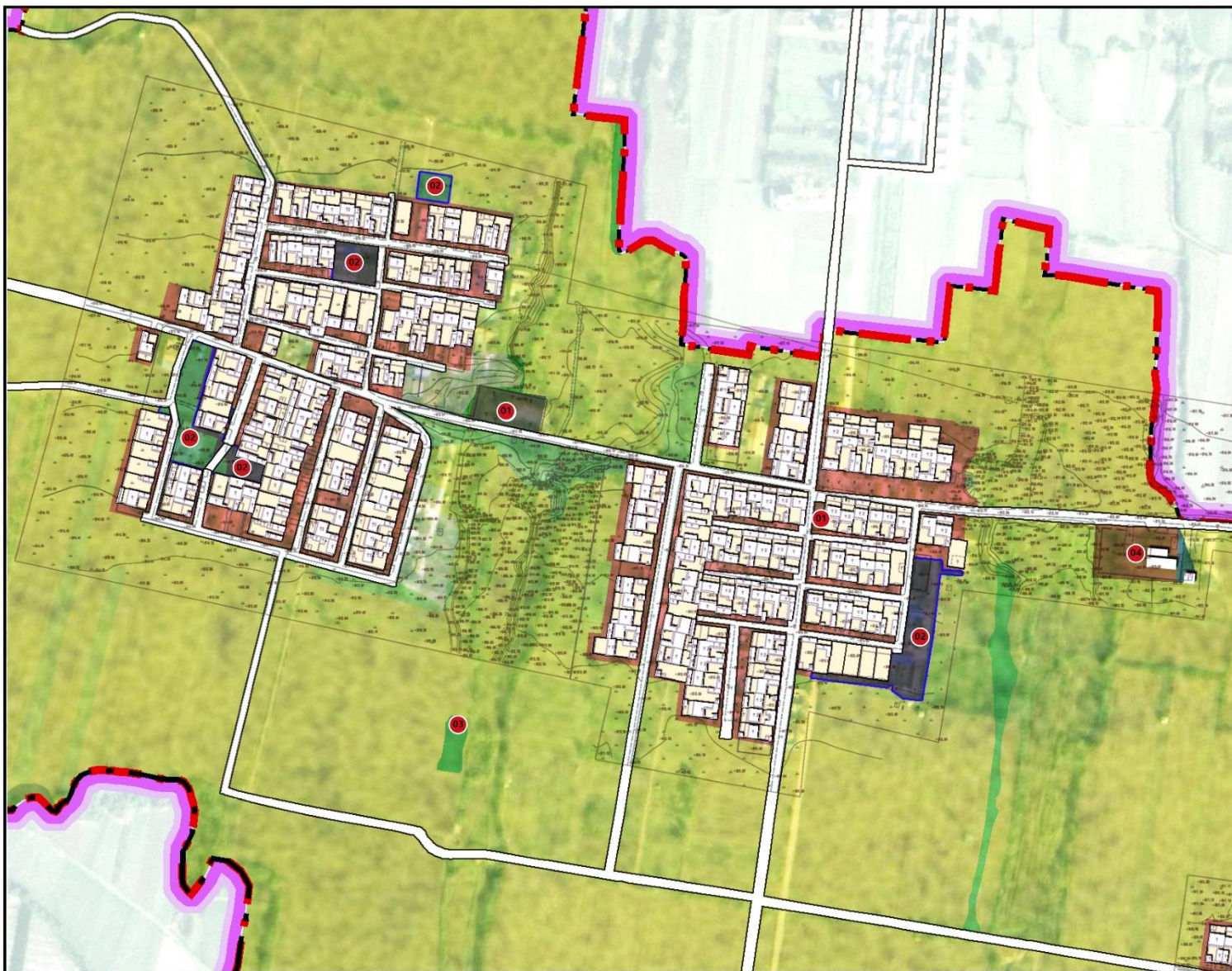
建设用地管控：

农村宅基地层数不超过3层，高度不超过12米，应体现地域特色，农宅建筑形式宜以沿袭关中民居传统的合院式布局，住宅造型延续三间两层，以白、灰为主色调，红色为点缀色；公共服务设施用地容积率不超过1.2，建筑密度不大于40%，绿地率不小于25%；工业用地容积率不低于1.0，建筑密度不小于40%，绿地率不低于20%；公用设施用地容积率不超过1.0，建筑密度不大于40%，绿地率不低于20%；广场用地绿地率不小于35%。

村内主要道路（X253）两侧建房应严格后退10米，保持建筑界面整齐。建筑风格及色彩等应协调统一。

凤翔区范家寨镇双冢村实用性村庄规划（2021-2035年）

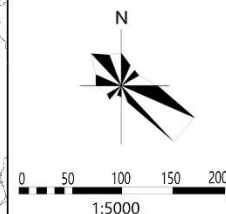
村庄建设总平面图二



地理位置示意图



风玫瑰图与比例尺



图例

- 村民活动广场
- 新增农村宅基地
- 污水处理设施
- 农产品加工、
电商服务中心（农产品展销中心）

双冢村规划居民点以强化村庄基础设施为主，包括村庄道路建设、完善市政设施、产业配套设施等。

- 1、适当拓宽部分通村道路，硬化生产道路，完善路网体系，破损路面进行修复。
- 2、老村委会改造为农产品加工、电商服务中心（农产品展销中心）完善村庄产业体系。
- 3、村委会北侧闲置用地改造为智能化育苗工厂。
- 4、村庄东侧工业用地调整为留白用地。
- 5、新增3处污水处理设施，完善村庄污水收集体系。
- 6、4组、5组、13组村民活动广场各新建公厕1处。
- 7、改造现状奶牛场为标准化养殖场。

建设用地管控：

农村宅基地层数不超过3层，高度不超过12米，应体现地域特色，农宅建筑形式宜以沿袭关中民居传统的合院式布局，住宅造型延续三间两层，以白、灰为主色调，红色为点缀色；公共服务设施用地容积率不超过1.2，建筑密度不大于40%，绿地率不小于25%；工业用地容积率不低于1.0，建筑密度不小于40%，绿地率不高于20%；公用设施用地容积率不超过1.0，建筑密度不大于40%，绿地率不高于20%；广场用地绿地率不小于35%。

村内主要道路（X253）两侧建房应严格后退10米，保持建筑界面整齐。建筑风格和色彩等应协调统一。

二、近期建设项目表

项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序	备注
产业发展	智能化育苗工厂项目	在双冢村原小学院内新建约 4000 余平方米玻璃温室智能化育苗工厂 1 处，配套给排水、电力电缆及其他相关附属设施。	4000 平方米	2025-2027	村委会北侧
	品种改良示范项目	利用村庄高标准农田，建设小麦、玉米品种改良示范项目，规模约 1000 亩。	1000 亩	2025-2027	村域
	特色果蔬种植基地	结合村庄玻璃温室智能化育苗工厂建设项目，专注于高品质、差异化果蔬品种的规模化种植与产业融合发展的现代农业模式，带动村庄果蔬产业发展。	200 亩	2025-2027	村域西侧
	水肥一体化苹果种植园	依托现状 600 亩果园，积极引进新品种。配套建设防电网、水肥一体化（包括滴灌系统、施肥系统、生态防虫技术），选用耐储运、高附加值苹果品种，通过科学规划和管理，提高苹果种植的收益。	600 亩	2025-2027	村域南侧
	标准化养殖场提升项目	对村庄现状养殖场实现养殖环境、设施设备、饲养管理、疫病防控、环保处理等环节的规范化、科学化、现代化运营的养殖场。	1.75 公顷	2025-2027	村委会南侧
	农产品加工、电商服务中心（农产品展销中心）	依托村庄现状食醋加工厂项目、药材加工等项目建设，推进“互联网+农业”新型业态发展，搭建农产品为主的线上线下交易平台，建设村庄农产加工、展示销售的窗口。	——	2025-2027	村委会西侧工业公用地
	农业技术服务中心	依托村委会闲置建筑，针对农村合作社负责人、业务骨干、农户等对象，邀请农业技术推广中心高级农技师、电商培训中心导师分别对科学种植、农产品电商、农产品营销等进行授课，培训内容围绕高产、高质农产品、栽培种植技术、病虫害防治、农产品电商营销等知识进行专题授课。	——	2025-2027	村委会
基础设施与公共服	道路硬化项目	硬化村庄道路，巩固提升群众生产生活出行质量，为产业发展提供基础保障。	3 公里	2025-2027	村域
	污水处理项目	居民点集中区域建设集中污水处理设施 3 处，收集周边集中区域农宅污水。	3 处	2025-2027	居民点

项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序	备注
务设施	污水管网	集中居民点通过污水管网收集污水，汇入处理设施，处理达标后排放。	2158 米	2025-2027	居民点
	公共厕所项目	在 4 组、5 组、13 组结合村民活动广场各新建公共厕所 1 处。	3 处	2025-2027	4 组、5 组、13 组村民活动广场
村容村貌提升	全村亮化工程	村庄主要道路沿线新增太阳能路灯，提高基础配套设施。	240 盏	2025-2027	村域
农田整治	高标准农田建设项目	优先在基本农田保护区中开展高标准农田建设，通过土地平整、灌溉与排水设施建设等措施，改善基本农田生产条件，提高农田质量。	186.91 公顷	2025-2027	村域
	农田基础设施建设	对永久基本农田内田间道路进行平整压实，采用沙石铺设，通达度达到 100%，基本满足农机通行要求。	——	2025-2027	村域
折旧复垦	建设用地复垦	对双冢村破旧、闲置、违建建设用地进行复垦，共计整理 4 处，面积约 0.54 公顷	0.54 公顷	2025-2027	双冢村南侧工业用地、商业用地、已复垦宅基地
	低效建设用地盘活	实施低效建设用地盘活利用 1 处，面积为 0.40 公顷。	0.40 公顷	2025-2027	村庄东侧工业用地

三、管制规则

1、农用地管控

本村内已划定永久基本农田 186.91 公顷，主要分布在居民点周边区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

本村内共有耕地 198.49 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。

未经批准，不得在园地、林地等其它农用地进行非农建设活动不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

2、生态用地管控

本村内不涉及生态保护红线。

保护村内水域、林地、草地等生态用地，主要包括灌木林地、其他林地、其他草地、坑塘水面，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. 历史文化遗迹保护管控

本村内有双冢遗址 1 处，属于未定级文物。不允许随意改变遗址原有面貌及环境。如需进行修缮，应严格按相关程序进行。

本次有古树名木 1 株，为 300 年皂角树，保护级别为县级，按照《古树名木保护条例》（2025 年 3 月）进行挂牌保护，保护牌应当标明古树或者名木的中文名称、学名、科名、树龄、保护级别、编号、养护责任单位或者个人等内容。做好古树名木管理工作，加强病虫害防治，防止人为破坏。建设项目在规划、设计、施工中，必须严格保护古树名木，严禁砍伐古树名木。

4、建设空间管控

本村内划定宅基地 35.89 公顷，规划新增宅基地 1.90 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，且优先利用村内闲置宅基地和空闲地。村民建房建筑层数不应超过 3 层，建筑高度不应大于 12 米，应体现地域特色，农宅建筑形式宜以沿袭关中民居传统的合院式布局，住宅造型延续三间两层，以白、灰为主色调，红色为点缀色。

涉及经营性的建设用地（工业用地）建筑密度需控制在 40%以上，建筑高度不超过 15 米，容积率不小于 1.0，绿地率不大于 20%。

村内供水、供电、污水处理等设施用地，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。

5、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) 村民活动广场操场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。

6、村庄风貌管控

村内主要道路（X253）两侧建房应严格退后 10 米，保持建筑界面整齐。建筑风格及色彩等应协调统一。

四、村规民约

为了推进我村民主法制建设，维护社会稳定，树立良好的民风、村风，创造安居乐业的社会环境，促进经济发展，建设文明生态新农村，特制定本村规民约。

学法守法会用法，违法乱纪要处罚；
各类矛盾属地管，基层调处解纠纷；
团结友善亲邻里，远亲不如近相邻；
生态环境保护好，清洁家园很重要；
土地资源很珍贵，集中建设不浪费；
基本农田不能占，一户一宅须遵守；
耕地保护是红线，不得违规乱搭建；
修房建屋要申请，违规建设会严惩；
村内道路生命线，乱占乱停不安全；
水电路面多爱惜，生活垃圾常清理；
边角利用增绿地，公共活动齐参与；
农业发展是基础，风貌统一盖新房；
维护家园共携手，大家庭里同欢乐；
遵照村规守民约，村庄明天更美丽。