

凤翔区南指挥镇八旗屯村实用性村庄规划
(2021-2035 年)
(公开版)

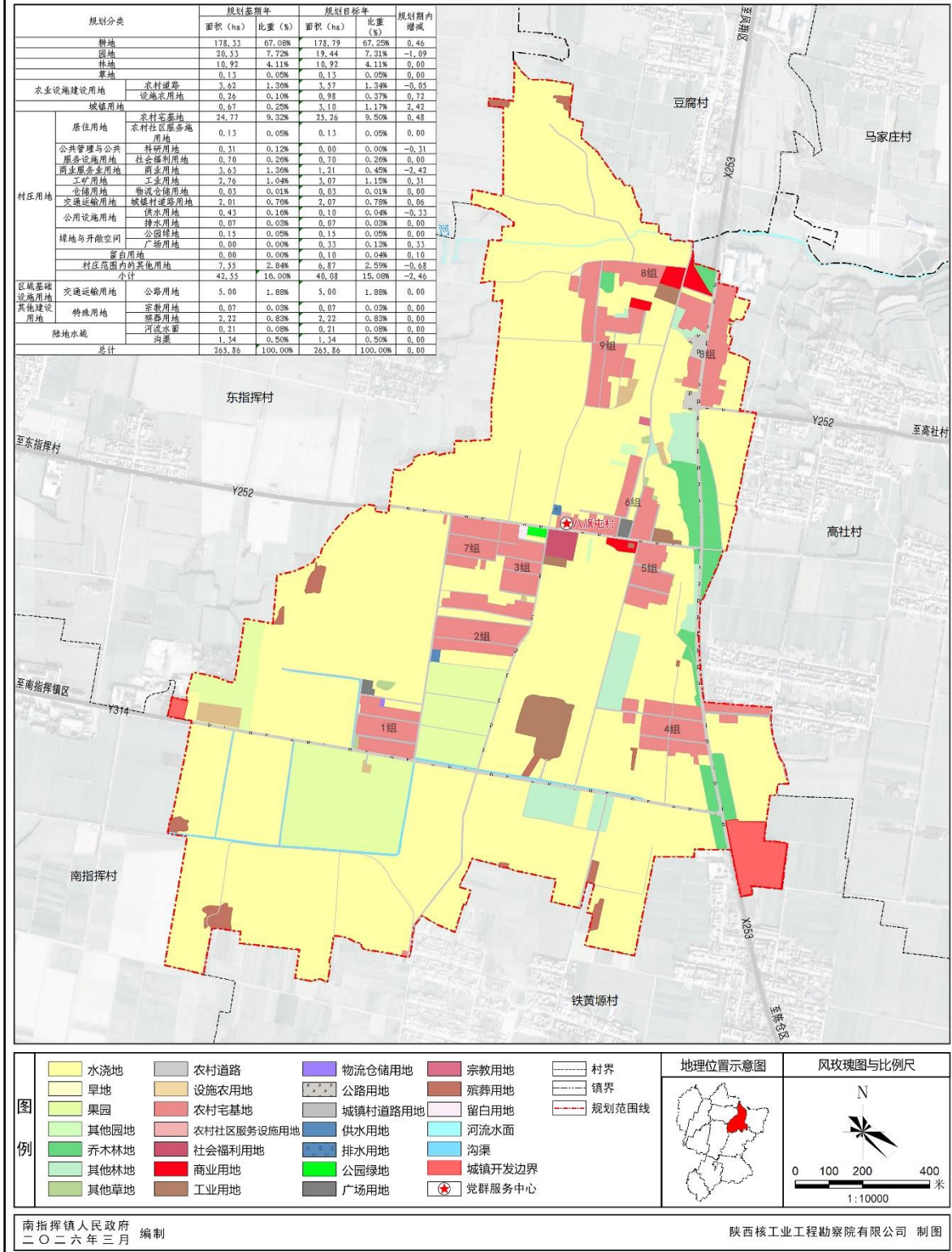
凤翔区南指挥镇镇人民政府

2026 年 4 月

一、图件

凤翔区南指挥镇八旗屯村实用性村庄规划(2021-2035年)

03 综合规划图



凤翔区南指挥镇八旗屯村实用性村庄规划(2021-2035年)

04 控制线规划图

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,本规划八旗屯村永久基本农田面积不低于177.00公顷,占村域土地总面积的66.58%。

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:

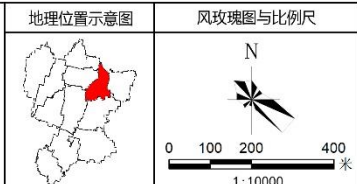
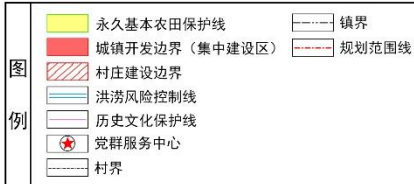
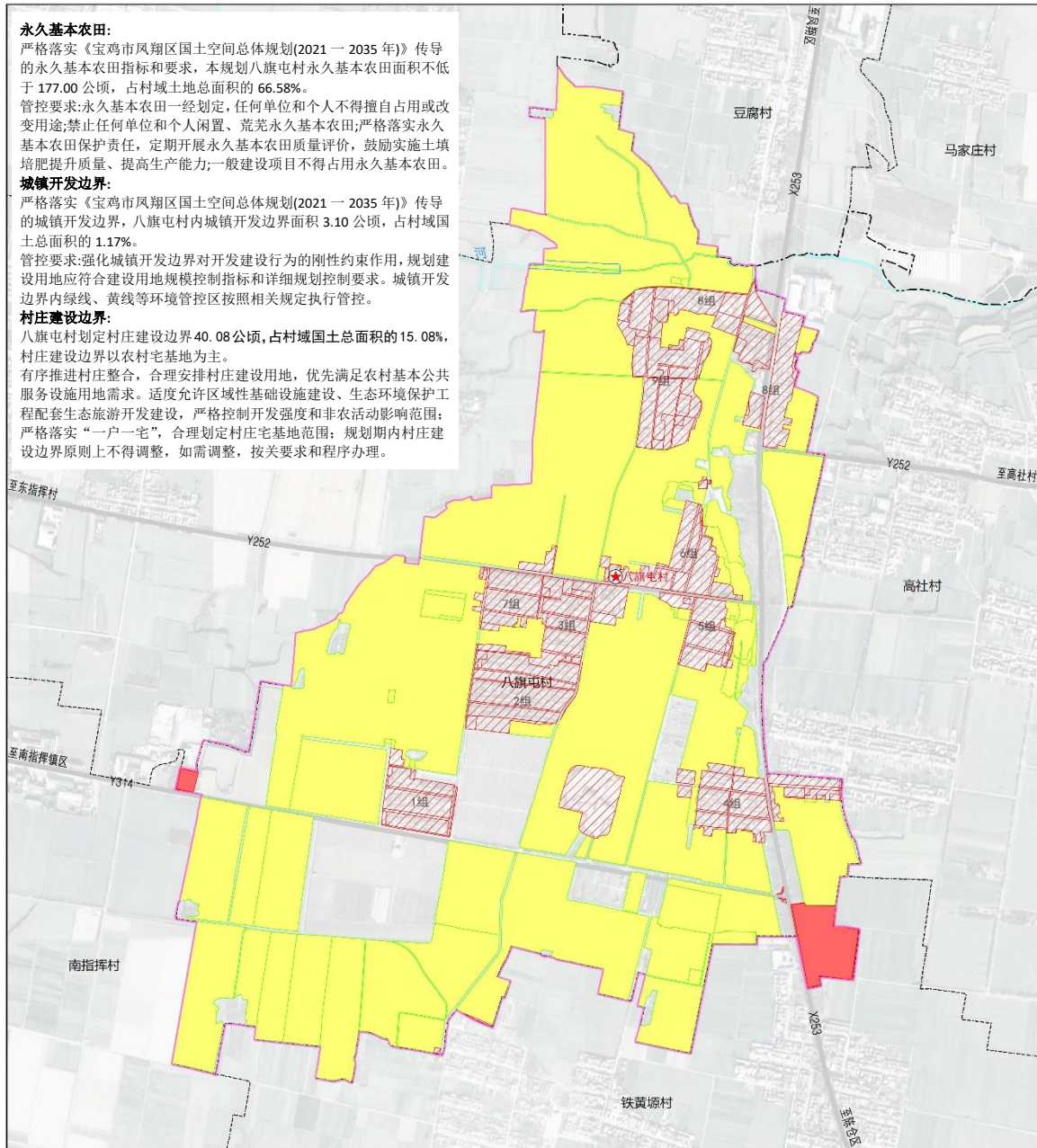
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划(2021—2035年)》传导的城镇开发边界,八旗屯村内城镇开发边界面积3.10公顷,占村域国土总面积的1.17%。

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:

八旗屯村划定村庄建设边界40.08公顷,占村域国土总面积的15.08%,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。

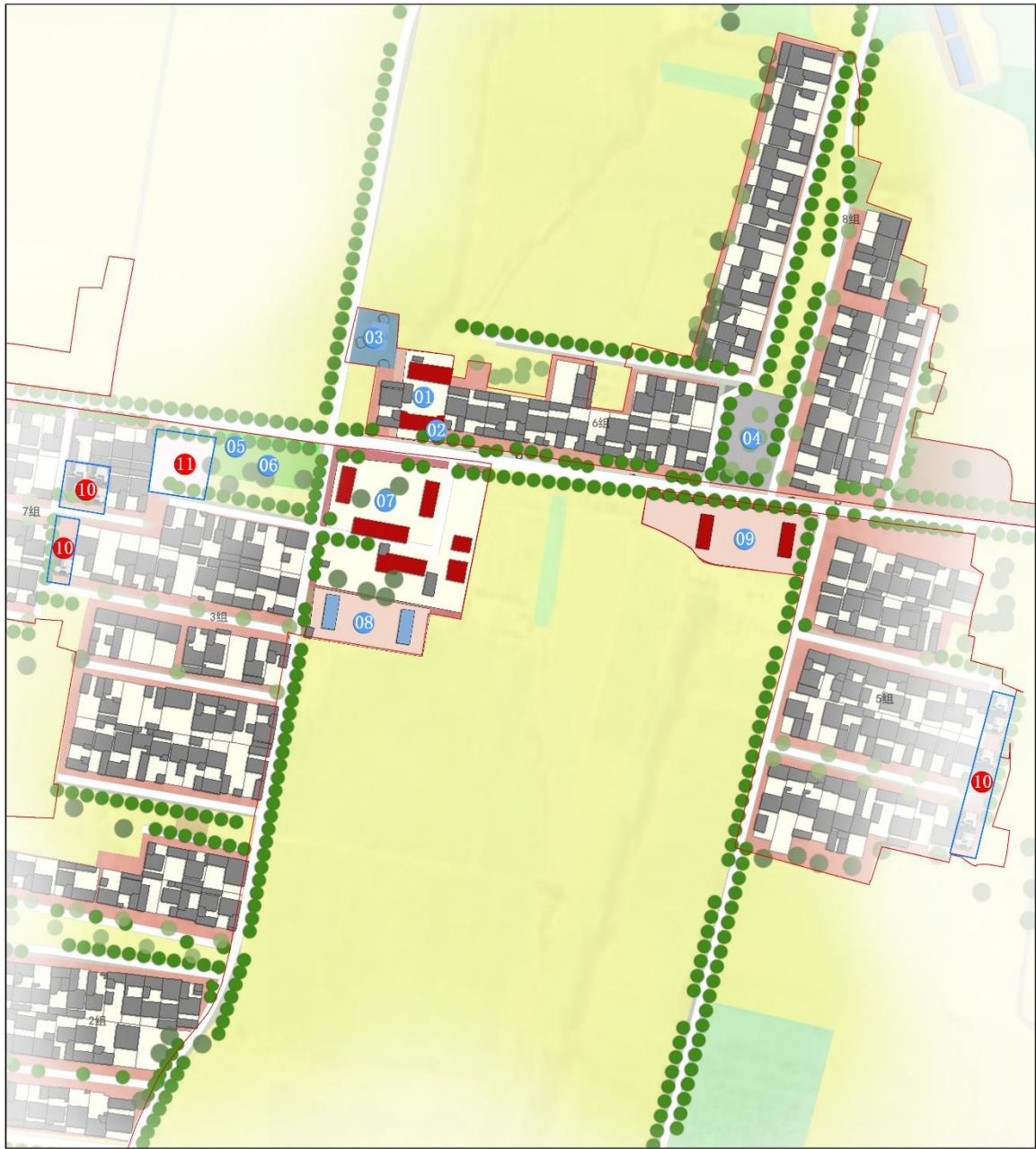


南指挥镇人民政府
二〇二六年三月 编制

陕西核工业工程勘察院有限公司 制图

凤翔区南指挥镇八旗屯村实用性村庄规划(2021-2035年)

07村庄建设总平面图



图例	<ul style="list-style-type: none"> 01 党群服务中心 02 医务室、商店 03 污水处理设施 04 广场 05 公厕 06 公园 07 幸福院 	<ul style="list-style-type: none"> 08 农机储存站 09 汇美园林 10 规划宅基地 11 规划留白用地 新建项目线 村庄建设边界 	<p>新增宅基地建设管控</p> <p>高度控制:建筑层数宜为1、2层,建筑高度不应大于8米。</p> <p>建设退让:住宅主入口外墙退让国道不应小于20米,住宅主入口外墙退让省道不应小于15米,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。</p>	<p>地理位置示意图</p>	<p>风玫瑰图与比例尺</p> <p>0 20 40 100米</p> <p>1:2000</p>
----	--	---	---	----------------	---

南指挥镇人民政府
二〇二六年三月 编制

陕西核工业工程勘察院有限公司 制图

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	投资规模 (万元)	备注
基础设施和公共服务设施	生产路沙化拓宽	对田间路进行沙化硬化	1000米	2027年	10	
	污水管道铺设	沿主要道路居民点及道路铺设污水管道	2000米	2027年	100	
	健身活动广场改造	村内三处广场改造	3个	2027年	30	
	公厕改造	广场公厕改造提升	1个	2027年	10	
	燃气管网铺设	对G244东侧4组、8组铺设燃气管网	600米	2027年	10	
产业	养殖基地建设	镇区搬迁养殖场至八旗屯村	7444平方米	2027年	200	
	果蔬种植基地建设	对现状桃、草莓等水果种植进行扩展	19公顷	2027年	50	
村容村貌提升	墙体内外改造	土木结构墙体内外改造	——	2027年	40	
	人居环境整治	房前屋后乱堆乱放整治清理	——	2027年	40	
生态修复	河流水面保护与修复	水面整治、河道景观提升	2084平方米	2027年	10	

三、管制规则

1、农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 177.00 公顷，均匀分布在村域范围内，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村落实耕地保有量不低于 177.84 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，主要包括西干河，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 25.26 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，优先利用闲置宅基地和空闲地。秦雍城遗址保护范围和建设控制地带范围内居民点建筑高度不应超过 2 层，高度控制在 8 米以内采用关中风格建筑色彩以白、灰为主，砖红、淡黄点缀，符合村庄整体景观风貌控制要求。

(2) 产业发展。商业用地、公共服务设施用地容积率不超过 1.5，建筑密度不大于 50%，绿地率不小于 20%；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%；仓储、公用设施用地容积率不超过 1.0，建筑密度不大

于 50%，绿地率不高于 20%；广场用地绿地率不小于 35%；公园绿地率不小于 65%。

(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。

四、村规民约

为将八旗屯村建成产业兴旺、生态宜居、村风文明、治理有效、生活富裕的美丽乡村，根据本村实际，特制定本村《村规民约》，望相互监督、共同遵守。

村建设 按规划 未批准 莫动工
生态线 农田线 村建线 需严控
保生态 展风貌 传文化 显淳美
修老宅 重传承 建新居 一宅地
村环境 要保护 争创建 最美村
村设施 要珍惜 常维修 益处多
村道路 要通畅 不违建 不乱堆
改旧貌 集智慧 村貌洁 精神振
讲卫生 人有责 有垃圾 分类放
村发展 靠产业 农与旅 添活力
崇文化 明书理 承家训 保家风
讲道德 守法律 邻里间 贵和睦