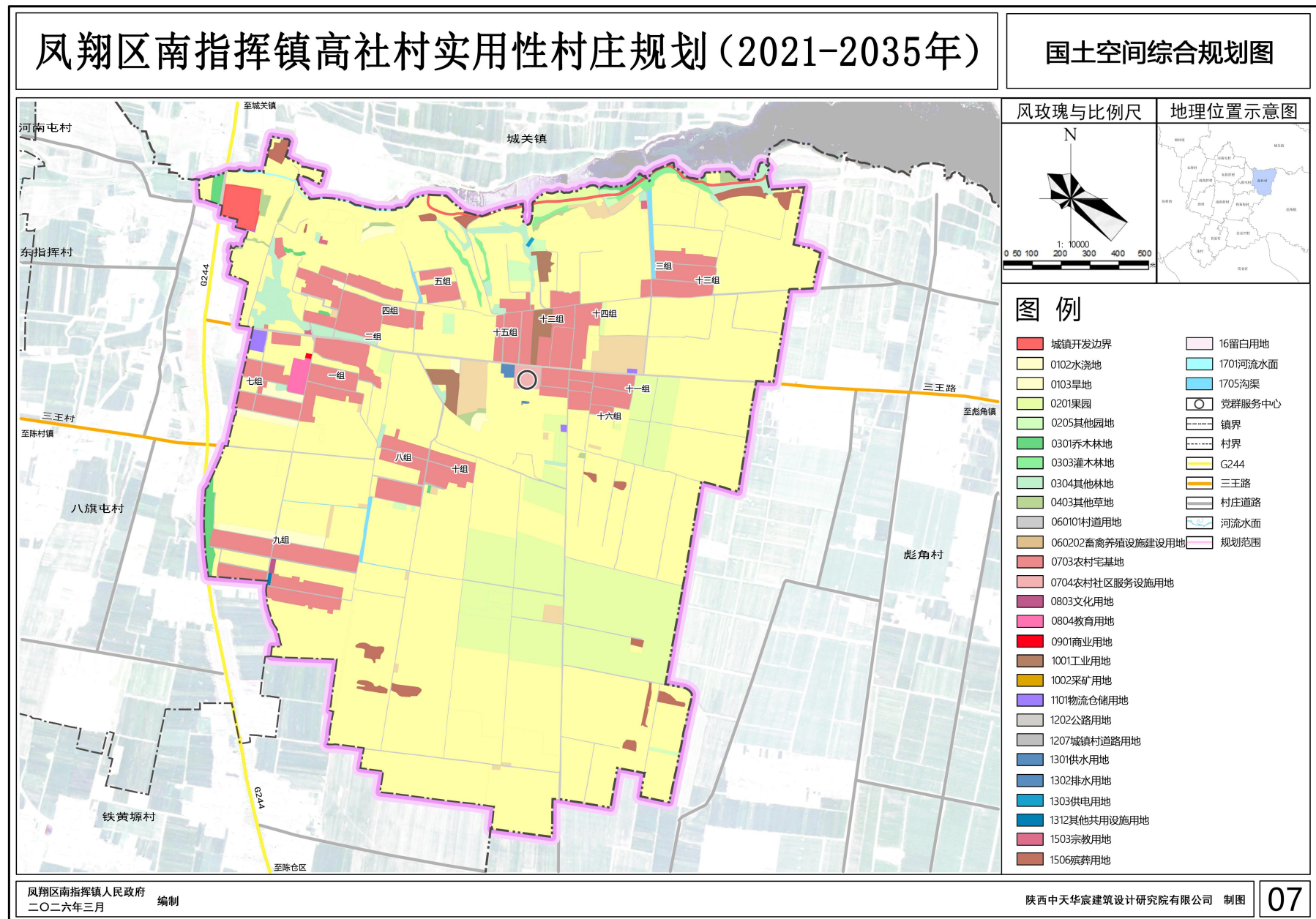


凤翔区南指挥镇高社村实用性村庄规划（2021-2035 年）
（公开版）

凤翔区南指挥镇人民政府

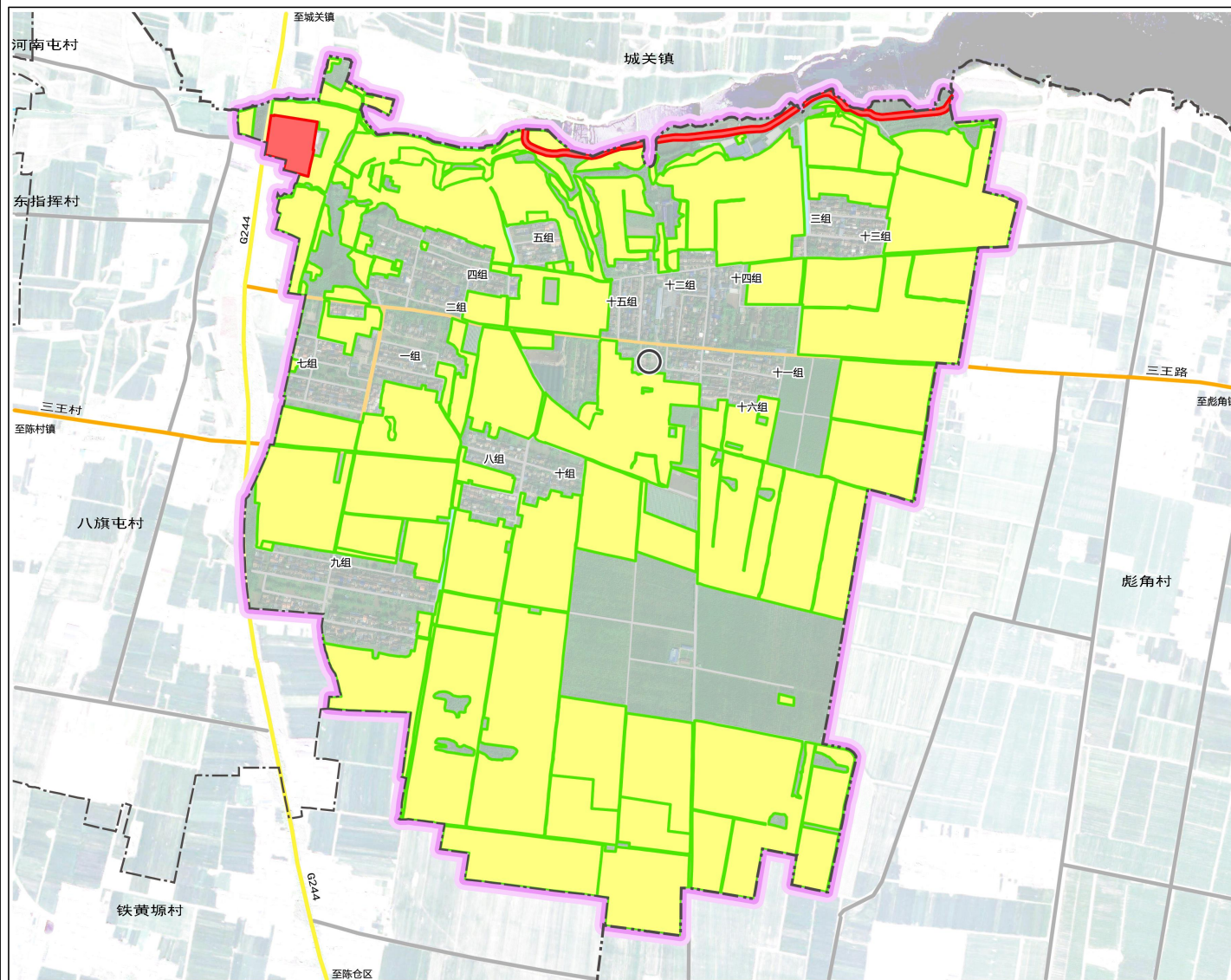
2026 年 4 月

一、图件

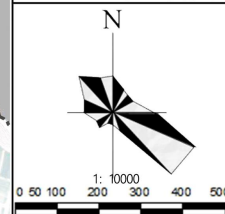


凤翔区南指挥镇高社村实用性村庄规划（2021-2035年）

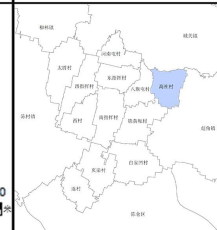
重要控制线规划图



风玫瑰与比例尺



地理位置示意图



图例

- 城镇开发边界
- 永久基本农田保护红线
- 党群服务中心
- 镇界
- 村界
- G244
- 三王路
- 村庄道路

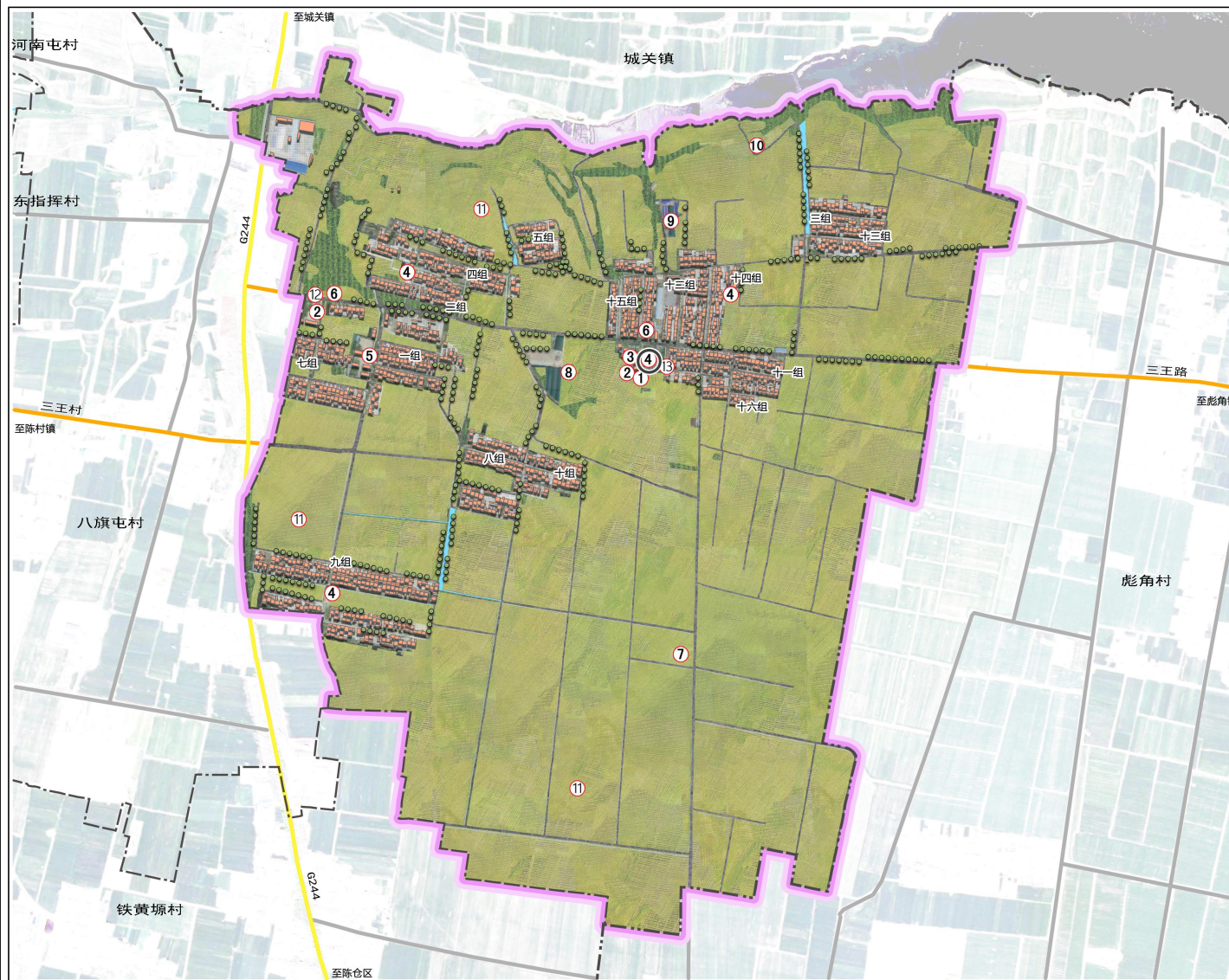
永久基本农田：
 严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的永久基本农田指标和要求，本规划高社村永久基本农田面积不低于222.95公顷，占村域土地总面积的64.38%。
 管控要求：永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；

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，高社村内城镇开发边界面积3.46公顷，占村域土地总面积的1.01%。
 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。

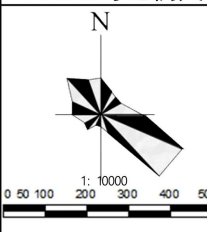
村庄建设边界：高社村划定村庄建设边界43.52公顷，占村域土地总面积的12.68%，村庄建设边界以农村宅基地为主。
 有序推进村庄整合，合理安排村庄建设用地，优先满足农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套生态旅游开发建设，严格控制开发强度和非常活动影响范围；严格落实“一户一宅”，合理划定村庄宅基地范围；规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整，按相关要求和程序办理。

凤翔区南指挥镇高社村实用性村庄规划（2021-2035年）

村庄建设总平面图



风玫瑰与比例尺



地理位置示意图



图例

- | | |
|---------------|----------|
| ① 村委会 | ⊙ 党群服务中心 |
| ② 卫生室 | --- 镇界 |
| ③ 幸福院 | --- 村界 |
| ④ 广场 | — G244 |
| ⑤ 技术学校 | — 三王路 |
| ⑥ 公交站 | — 村庄道路 |
| ⑦ 猕猴桃产业园区 | — 河流水面 |
| ⑧ 标准化养殖场 | — 规划范围 |
| ⑨ 现代化蛋鸡养殖场 | |
| ⑩ 标准化规模奶牛养殖基地 | |
| ⑪ 高标准农田 | |
| ⑫ 古树 | |
| ⑬ 古树小游园 | |

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

项目类型	项目名称	项目内容	建设规模	建设时序	投资匡算（万元）
基础设施及公共服务设施	路面破损路段修复项目	针对裂缝、坑洼等破损进行清理、切割、填补等处理，再经压实、罩面等工序恢复路面平整与使用功能。	300 米	2025-2035	50
基础设施及公共服务设施	环卫设施提升项目	对垃圾桶、垃圾中转站、公厕等设施进行新建、改造升级，完善其布局规划、智能化功能以及清洁环保性能，以优化环境卫生服务水平与城市形象。	一项	2025-2035	50
基础设施及公共服务设施	电力改造项目	更换高导电率导线、升级杆塔与绝缘子，改造变电站设备与配电系统，同时优化电力网络布局与智能化监控管理	一项	2025-2035	50
基础设施及公共服务设施	主干道排水渠建设项目	勘察规划、土方挖掘、管道铺设、检查井与雨水口建造、回土填埋及路面修复、系统测试验收等环节，以构建完备排水系统应对主干道排水需求。	1.7 千米	2025-2035	50
基础设施及公共服务设施	文化广场整修项目	对广场地面进行翻新重铺、修复或增设景观小品与休闲设施、更新照明系统、优化绿化植被布局以及完善舞台等文化活动区域功能	0.33 公顷	2025-2035	50
基础设施及公共服务设施	幸福院提升改造项目	对房屋建筑进行修缮加固与内部装修更新，完善生活设施如无障碍通道、适老卫浴等，优化娱乐休闲场所及器材配置，提升医疗保健服务能力，同时加强餐饮服务设施与食品安全管理	一项	2025-2035	55
人居环境整治	三王路沿线村容村貌整治项目	清理道路两侧垃圾及公共区域垃圾杂物，拆除废弃破败建筑与违规搭建物，修缮翻新公共设施与传统建筑，整治规范线缆排布，推进村庄绿化美化及墙面彩绘等文化装饰，完善垃圾分类与污水处理系统	一项	2025-2035	55
人居环境整治	公益性墓地建设	墓区规划布局、墓穴打造、祭扫通道修筑、绿化景观营造，以及配套管理用房与便民服务设施搭建。	0.29 公顷	2025-2035	50
人居环境整治	居民点内部人居环境整	清理生活垃圾与杂物堆积、疏通与改造污水管网、硬化与修缮道路、规整杂乱线缆、提升绿化景观	一项	2025-2035	60

	治项目				
产业发展	田间道路硬化项目	对田间既有土路或简易道路进行清表、平整、压实处理，铺设水泥稳定基层与水泥混凝土或沥青混凝土面层，设置必要的排水边沟与涵管，规划合理的道路线形与宽度，完善错车平台、路肩等附属设施	4.8 千米	2025-2035	60
生态保护和综合整治	农业面污染源防治项目	推广精准施肥与绿色防控技术减少农药化肥使用量、推进畜禽粪污资源化利用与处理设施建设、规范农田残膜及农业废弃物回收处置体系、优化农田灌溉方式防止水土流失与富营养化、开展生态农业模式示范与农民环保培训以从源头遏制农业生产活动对土壤、水体和大气等造成的污染。	一项	2025-2035	20
生态保护和综合整治	土地复垦项目	拆除废弃设施、清理污染物、平整土地、土壤改良、配套农田水利及种植植被	0.24 公顷	2025-2035	30
生态保护和综合整治	工矿复垦项目	废弃砖厂、清理废渣污染物、平整压实土地、修复土壤结构、配套农田水利或市政设施、因地制宜进行生态绿化或复垦为农用地、建设用地，实现工矿废弃地生态修复与再利用	0.14 公顷	2025-2035	20
历史文化及特色风貌保护	古树小游园建设项目	保护古树为核心，对周边场地进行平整与绿化补植，铺设休闲步道与广场，设置休憩座椅、景观小品，安装照明设施与防护栏，挖掘古树文化内涵打造文化展示区	一项	2025-2035	20
安全防灾	防灾指挥系统建设项目	构建多源数据采集网络以整合气象、地质、水文等灾害信息，搭建智能数据分析与预警平台，建设通信网络保障指挥中心与各救援力量及受灾区域信息畅通，配备应急指挥调度软件及硬件设施，完善应急预案库与培训演练机制	一项	2025-2035	5
安全防灾	消防设施配套项目	安装火灾自动报警系统、消防水系统、防排烟系统、应急照明与疏散指示标志，配备充足且适配的灭火器、消防斧等消防器材，建设消防水池、泵房等消防水源设施以及设置消防控制室	3 套	2025-2035	3

三、管制规则

1. 农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 220.95 公顷，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 230.77 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生态环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

3. 历史文化保护管控

本村位于秦雍城遗址保护范围内，面积 222.89 公顷，建设控制面积 111.03 公顷，根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》等有关法律法规，结合秦雍城遗址保护实际情况，依照《秦雍城遗址保护总体规划》进行管理保护。

4. 建设空间管控

(1)农村住宅。本村内划定宅基地 36.41 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) 活动广场等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

为了推进高社村村民民主法治建设，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。

- 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。