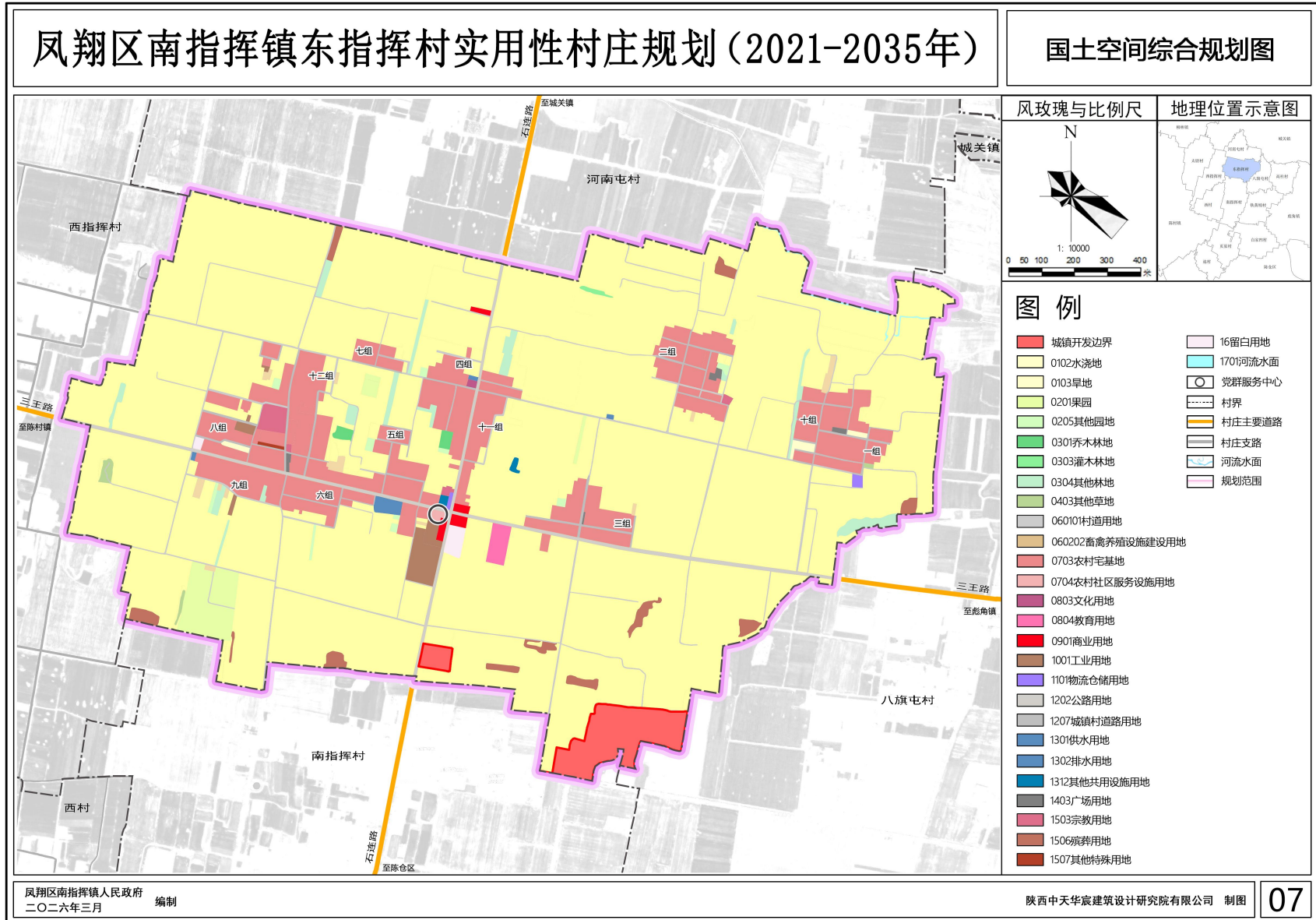


凤翔区南指挥镇东指挥村实用性村庄规划（2021-2035 年）  
（公开版）

凤翔区南指挥镇人民政府

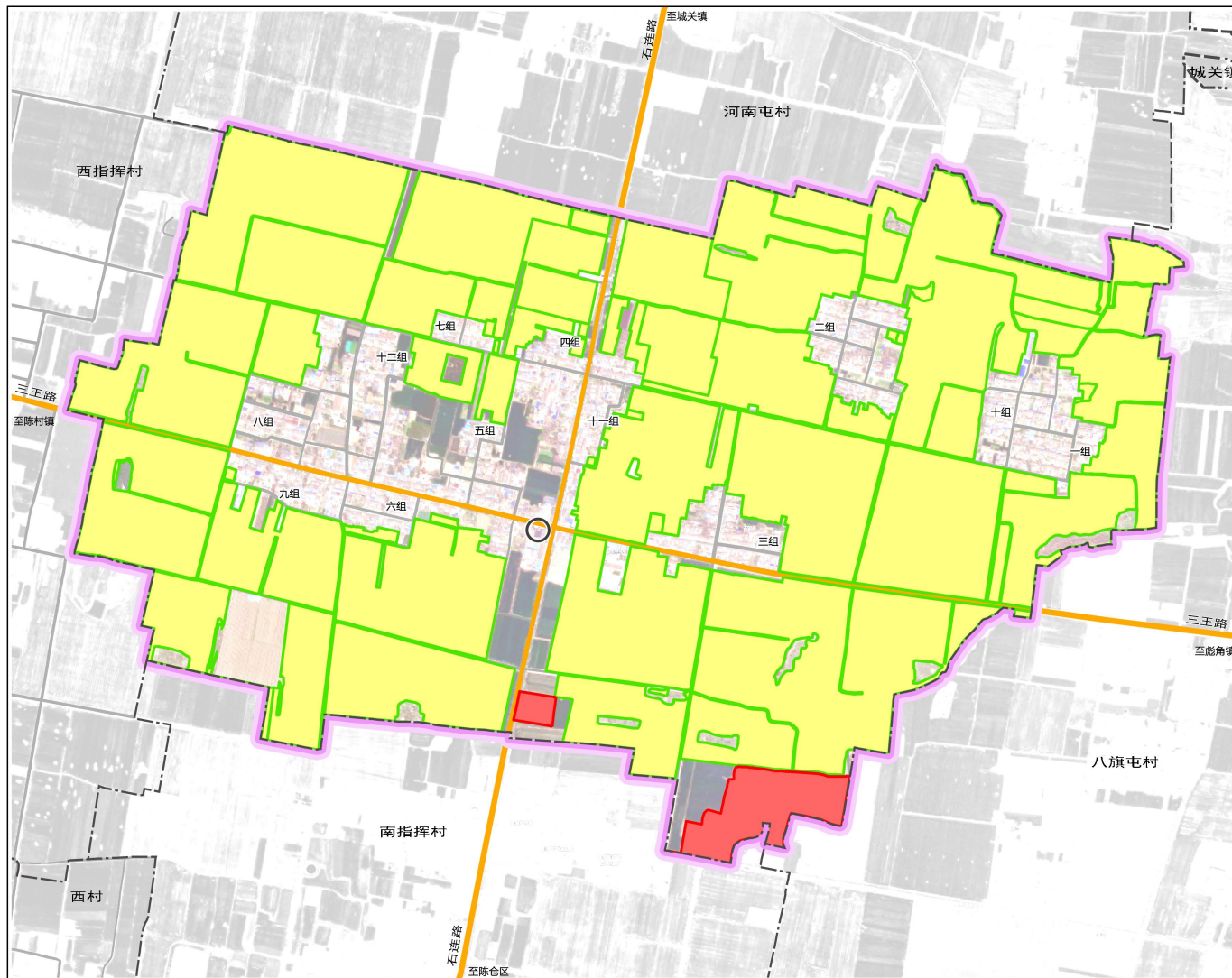
2026 年 4 月

# 一、图件

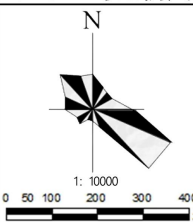


# 凤翔区南指挥镇东指挥村实用性村庄规划（2021-2035年）

## 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
- 村界
- 村庄主要道路
- 村庄支路
- 河流水面
- 规划范围

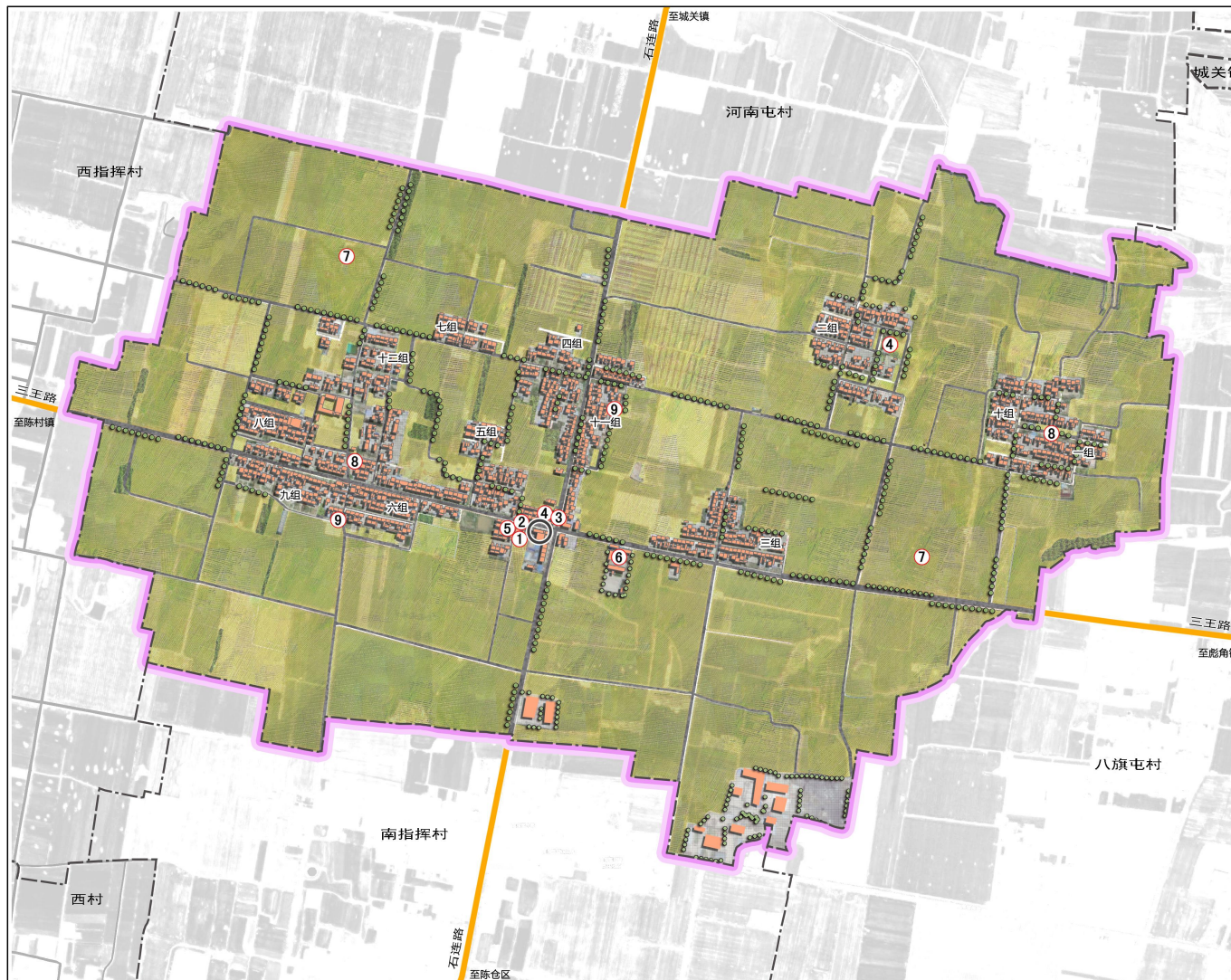
**永久基本农田：**  
严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划（2021—2035年）》传导的永久基本农田指标和要求，本规划东指挥村永久基本农田面积不低于225.75公顷，占村域土地总面积的72.44%。  
管控要求：永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；

**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，东指挥村内城镇开发边界面积5.85公顷，占村域土地总面积的1.88%。  
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。

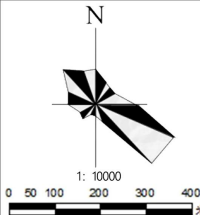
**村庄建设边界：**东指挥村划定村庄建设边界42.04公顷，占村域土地总面积的13.49%。村庄建设边界以农村宅基地为主。  
有序推进村庄整合，合理安排村庄建设用地，优先满足农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套生态旅游开发建设，严格控制开发强度和农非农活动影响范围，严格落实“一户一宅”，合理划定村庄宅基地范围；规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整，按相关要求和程序办理。

# 凤翔区南指挥镇东指挥村实用性村庄规划（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   | --- 村界   |
| ③ 幸福院   | — 村庄主要道路 |
| ④ 广场    | — 村庄支路   |
| ⑤ 面粉厂   | — 河流水面   |
| ⑥ 学校    | — 规划范围   |
| ⑦ 高标准农田 |          |
| ⑧ 健身场地  |          |
| ⑨ 公交站   |          |

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	项目规模	建设时序	投资匡算 (万元)
基础设施及公共服务设施	幸福院提升改造项目	居住环境优美、医疗保健升级、休闲娱乐丰富、餐饮服务改善以及精神文明建设	140 平方米	2025-2035	30
基础设施及公共服务设施	田间路硬化项目	对田间道路进行平整、压实处理后，铺设水泥等硬化材料，设置排水设施	6.5 千米	2025-2035	80
基础设施及公共服务设施	新建活动广场项目	场地规划硬化、健身娱乐设施配置、照明绿化建设、文化景观营造及管理用房搭建等内容，打造集休闲、娱乐、文化、健身于一体的综合性乡村公共空间	0.17 公顷	2025-2035	100
基础设施及公共服务设施	广场配套器材建设项目	安装各类适合不同年龄段与健身目标的健身器材，力量训练器械、有氧健身器材等，完善器材周边防护设施与地面防滑处理	672 平方米	2025-2035	10
基础设施及公共服务设施	电力改造项目	更换老旧输电线路、变压器等设备，优化电网布局与配电容量，增设智能监控装置以实现电力数据实时监测与故障预警	一项	2025-2035	20
人居环境整治	三王路、石连路沿线村容村貌整治项目	清理村内垃圾杂物、拆除乱搭乱建、修缮破旧建筑、整治污水排放、美化墙面与街道、绿化公共空间、规范户外广告及设置垃圾分类设施等	一项	2025-2035	60
人居环境整治	村组居民点亮化工程	村组道路、公共区域及居民住宅周边合理布局照明设施，安装路灯	12 个小组	2025-2035	60
人居环境整治	内部道路绿化项目	在道路两侧规划种植各类乔木、灌木、花卉及地被植物	12 个小组	2025-2035	20
人居环境整治	公益性墓地建设项目	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。	0.22 公顷	2025-2035	20
产业发展	面粉厂提升改造项目	对原生产工艺、设备设施及仓储物流等环节进行全面优化，包括更新高效节能的研磨、筛选、清粉等加工设备以提升面粉质量与生产效率，改造仓储空间确保原料与成品存储安全且防潮防虫，完善自动化控制系统与质量检测体系，	0.32 公顷	2025-2035	40
生态保护和综合整治	农业面污染源头防治项目	从农业生产的源头抓起，通过推广精准施肥技术以减少化肥过量施用、倡导绿色防控手段替代化学农药、规范畜禽养殖废弃物处理与资源化利用、控制农田灌溉用水污染以及加强农业废弃物回收处理体系建设等	一项	2025-2035	20
安全防灾	防灾指挥系统建设项目	构建集灾害监测预警、信息收集与分析、应急指挥调度、资源调配管理于一体的综合性平台，通过整合气象、地质、水文等多源监测数据，运用先进的信息技术与通信网络，搭建智能化指挥中心	一项	2025-2035	10
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（如消火栓、喷淋装置）、灭火器、防排烟设备等各类消防器材与设施	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 225.75 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 241.09 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 59.05 公顷，建设控制面积 137.69 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 33.51 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

为了推进东指挥村村民主法治建设，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。